



Elektronisch an recht@bwo.admin.ch



**Kanton Zürich
Regierungsrat**

staatskanzlei@sk.zh.ch
Tel. +41 43 259 20 02
Neumühlequai 10
8090 Zürich
zh.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
3003 Bern

3. Juli 2024 (RRB Nr. 737/2024)

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn-
und Geschäftsräumen, Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 10. April 2024 haben Sie uns den Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir stehen dem ersten Teil der Vorlage neutral gegenüber, da uns zwei von vier Massnahmen nicht überzeugen. Den zweiten Teil der Vorlage begrüssen wir. Im Übrigen verweisen wir auf das beiliegende Vernehmlassungsformular.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatsschreiberin:

Natalie Rickli

Dr. Kathrin Arioli





Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Zürich



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☐ Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die dritte und die vierte Massnahme (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 und Abs. 3 VE-VMWG) bedingen eine Änderung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen bzw. des Anfangsmietzinses. Der Kanton Zürich stellt nicht nur amtliche Formulare zur Verfügung, sondern erlaubt auch Privaten, eigene, vom Kanton genehmigte Formulare zu verwenden. Dazu gehören beispielsweise auch Formulare von IT-Unternehmen, welche die kantonal genehmigten Formulare direkt in die Software für die Immobilienverwaltung einbinden.

Unseres Erachtens muss im erläuternden Bericht ausgeführt werden, ob bereits genehmigte Formulare nach Inkrafttreten der Änderungen weiter verwendet werden dürfen oder alle Formulare ergänzt und neu genehmigt werden müssen. Bei der letzten Ergänzung von Art. 19 VMWG (Angabe von Förderbeiträgen für wertvermehrende Verbesserungen bei Mehrleistungen, AS 2014 417) mussten die bisherigen Formulare nicht ergänzt und neu genehmigt werden. Die Vermieterschaft musste jedoch in der Begründung der Änderung über allfällige Förderbeiträge informieren (Entwurf für eine Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG], Erläuterungen vom 5. Dezember 2013, Ziff. 2.2).

Ein solches Vorgehen scheint uns in diesem Fall nicht sachgerecht. Es bestünde die Gefahr, dass viele Vermieterschaften solche Hinweise auf die zulässigen Einreden bzw. die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben, in der Begründung vergessen würden, und die Erhöhungen bzw. Mitteilungen damit formungültig wären. Deshalb erscheint es uns unumgänglich, dass die bisherigen privaten Formulare ergänzt und neu genehmigt werden müssen. Das sollte nicht nur klar in den Erläuterungen zur Verordnungsänderung festgehalten, sondern aus Gründen der Rechtssicherheit auch vom Bund gegenüber der Öffentlichkeit und den betroffenen Verbänden kommuniziert werden.

Die Anpassung der Formulare, die (Einholung der) Genehmigung und die allfällige Einpflegung in eine Softwarelösung braucht insbesondere aufseiten der Vermieterschaft, aber auch aufseiten der Behörden, eine gewisse Zeit. Deshalb sollte zwischen dem Beschluss der Verordnungsänderung und dem Inkrafttreten mindestens ein halbes, idealerweise ein Jahr liegen. Alternativ kann die Verordnungsänderung um eine Übergangsbestimmung ergänzt werden, wonach alte, bereits genehmigte Formulare noch für eine bestimmte Zeit gültig bleiben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Zwar ist es abzulehnen, wenn mit einer pauschalen Berücksichtigung die Mieten stärker erhöht werden, als die tatsächliche Kostenentwicklung erlauben würde. Umgekehrt kann die tatsächliche Kostenentwicklung die angewandte Pauschale auch übersteigen. In diesen Fällen würde die Massnahme den gegenteiligen Effekt haben. Zudem wäre eine Berücksichtigung der tatsächlichen Kostenentwicklung für die Vermieterschaft und insbesondere für die Schlichtungsbehörden und Mietgerichte mit Mehraufwand verbunden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Massnahme beruht auf der Annahme, dass die Kapitalkosten sich aus 60% Fremdkapital und 40% Eigenkapitalkosten zusammensetzen. Der Anteil derjenigen Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Liegenschaften mit einem höheren Eigenfinanzierungsgrad, als die Modellrechnung vorsieht, finanziert, dürfte in den letzten Jahren deutlich gewachsen sein. Dazu zählen Immobiliengesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen, staatliche Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, aber auch Institutionen und private Eigentümerinnen und Eigentümer. Da die zugrunde liegende Annahme nicht zutrifft, überzeugt uns die Massnahme nicht.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Wir befürworten diese Massnahme im Sinne der Erhöhung der Transparenz und Aufklärung. Das amtliche Formular des Kantons Zürich enthält auf der Rückseite jedoch bereits Abdrucke der relevanten mietrechtlichen Bestimmungen. Deshalb dürfte die Wirkung dieser Massnahme nicht sehr stark sein.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Wir befürworten diese Massnahme im Sinne der Transparenz.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Änderung ist ein blosser Vollzug der bereits beschlossenen Gesetzesänderung. Dagegen gibt es keine Einwände.
--

Finanzdepartement

Bahnhofstrasse 19
6002 Luzern
Telefon 041 228 55 47
info.fd@lu.ch
www.lu.ch

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag
08:00 - 11:45 und 13:30 - 17:00

Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Per E-Mail an (Word und PDF):
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 2. Juli 2024

Protokoll-Nr.: 785

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 haben Sie die Kantonsregierungen in eingangs erwähnter Angelegenheit zur Stellungnahme eingeladen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates des Kantons Luzern sende ich Ihnen den ausgefüllten Fragebogen. Ergänzend dazu verweise ich noch auf folgende Grundsätze:

- Vorlage 1 «Mietzinsdämpfende Massnahmen»: Hier haben wir Einwände im Fragebogen vermerkt und stimmen dieser Vorlage daher nicht zu.
- Vorlage 2 «Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften»: Mit dieser Vorlage sind wir einverstanden. Es handelt sich bei dabei um eine stimmige Tendenz.

Des Weiteren erachten wir es als sinnvoll, eine Vorlage 3 aufzunehmen, wonach im Grundsatz mehr gebaut werden soll. Der Markt wird sich entwickeln, weshalb es wichtig ist, die Rahmenbedingungen für das Bauen zu erleichtern. Dazu braucht es ein klares und einfaches Mietrecht.

Ich danke Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Reto Wyss
Regierungspräsident

Beilage:

- ausgefüllter Fragebogen (Word und PDF)



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Luzern, vertreten durch Regierungspräsident Reto Wyss, Finanzdepartement, Bahnhofstrasse 19, 6002 Luzern
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Keine Bemerkungen

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die pauschale Berücksichtigung der "allgemeinen Kostensteigerung" zukünftig unzulässig sein soll und der Vermieter die gesteigerten Kosten anhand der tatsächlichen Entwicklung der Kosten festsetzen muss. Diese bundesrechtliche Regelung trägt zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Harmonisierung der Lösungen auf schweizweiter Ebene bei. Zudem entspricht die vorgeschlagene Massnahme im Wesentlichen der bisherigen kantonalen Praxis der Schlichtungsbehörde, wie sie vor dem Anstieg der Fallzahlen im Sommer letzten Jahres bestand.

Ebenso nehmen wir die im erläuternden Bericht vom 10. April 2024 dargelegte Ansicht zur Kenntnis, wonach der Ausschluss von Pauschalen zu einem Rückgang entsprechender Erhöhungsansprüche der Vermieterschaft und dadurch zu einer gewissen Entlastung der Mieterseite führen wird. Sollten die Erhöhungsansprüche der Vermieterinnen und Vermieter – entgegen den Erwartungen – weiterhin hoch bleiben, ist Folgendes zu beachten:

Die Festlegung der Kostensteigerung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung wird zu aufwändigeren und komplexeren Verfahren führen. Die Schlichtungsbehörde befürchtet zudem, dass sich die Parteien – im Hinblick auf die neue Regelung – weniger kompromiss- und vergleichsbereit zeigen werden, was letztlich zu einer Mehrbelastung der Gerichte führen kann. Zudem wird der administrative Aufwand – insbesondere auch für die Schlichtungsstelle – erheblich wachsen, was hinsichtlich der Belastung nicht unerheblich ist.

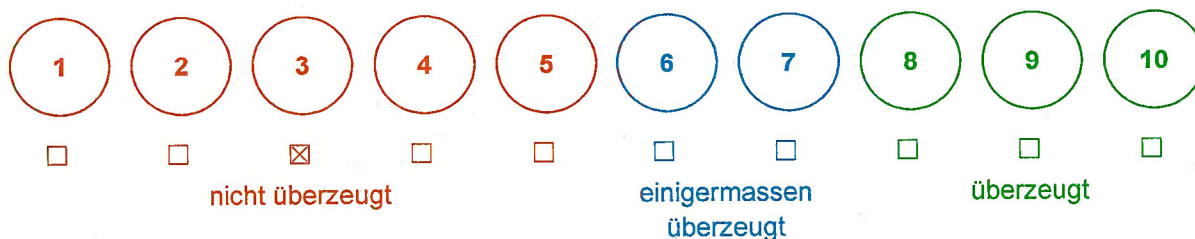
Seit rund einem Jahr zieht die Schlichtungsbehörde – im Sinn einer Änderung ihrer bisherigen Praxis – pauschale Werte heran, um die Rechtmässigkeit der verlangten Kostensteigerungen zu beurteilen (z.B. Zulässigkeit von 0,25 % Kostensteigerung pro Jahr; sofern die Baute älter als fünf Jahre ist und das Mietverhältnis über drei Jahre gedauert hat). Voraussetzung für die Zulässigkeit der "Pauschalen" ist allerdings, dass die Vermieterschaft die Kostensteigerung grundsätzlich glaubhaft macht und sich die Parteien kompromissbereit zeigen. Fehlt eine dieser Voraussetzungen, stützt sich die Behörde auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ab, wonach die Steigerung der Kosten mittels einer Durchschnittsrechnung über zwei Zeitperioden von drei bis fünf Jahren konkret belegt und nachgewiesen werden müssen. Die Schlichtungsbehörde hat diese Praxis im Zusammenhang mit den stark angestiegenen Fallzahlen eingeführt (angefochtene Mietzinserhöhungen aufgrund zweimaliger Erhöhung des Referenzzinssatzes). Insgesamt hat die Schlichtungsbehörde mit diesem Mittelweg (zwischen striktem Nachweis der tatsächlichen Kostensteigerung und der Zulässigkeit von Pauschalen bei Glaubhaftmachen der Kostensteigerung) gute Erfahrungen gemacht. Sie konnte die eingegangenen Gesuche effizienter bearbeiten, und in einer Vielzahl der Fälle zwischen den Parteien Kompromisse und Lösungen vermitteln.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Es sollte eine Überwälzung mittels einheitlicher Kostenpauschale zur Glättung der Kostenüberwälzung über den ganzen Lebenszyklus der Liegenschaft durchgeführt werden.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Kapital- bzw. Finanzierungsstruktur ist stark heterogen. Bei institutionellen Anlegern ist der Fremdkapitalanteil tendenziell tiefer als 60% respektive die zur Berechnung herangezogene Eigenkapitalstruktur von 40% nicht zutreffend. Zudem sind die Eigentümerlasten (Unterhaltskosten) abhängig vom Liegenschaftsalter und der Instandsetzungsstrategie des jeweiligen Eigentümers.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Bisherige Praxis beibehalten

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Festzuhalten ist, dass mit der Erweiterung des (amtlich genehmigten) Formulars zu erwarten ist, dass die Fallzahlen und Pendenzen bei der Schlichtungsbehörde weiter ansteigen werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die vorgeschlagene Erweiterung dazu führen wird, dass die Liegenschaftsverwaltungen ihre Formulare anpassen und diese anschliessend von der Schlichtungsbehörde genehmigen lassen müssen. Im Kanton Luzern existieren neben dem "kantonalen Formular" auch zahlreiche kantonal genehmigte, private Formulare. Mittlerweile nutzen mittlere und grössere Verwaltungen in der Regel ihre eigenen Formulare. Der erläuternde Bericht stellt fest, dass die Anpassung der Formulare zu einem erhöhten Aufwand für die Genehmigungsbehörde führen wird.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Im Kanton Luzern werden die Formulare von der Schlichtungsbehörde genehmigt. Um der Vielzahl an unterschiedlichen Formularen (für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderer einseitiger Vertragsänderungen) zu begegnen, schlägt die Schlichtungsbehörde im Sinn einer Vereinfachung und Klarstellung vor, dass Art. 19 VMWG in einem separaten Absatz künftig festlegt, als die "vom Kanton genehmigten Formulare" gilt einzig das vom Kanton bereit gestellte Formular.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Die vorgeschlagene Massnahme wird als beiträgend zur Erhöhung der Transparenz und zur Stärkung des Schutzes der Mieterschaft betrachtet. Ferner lässt sich die Massnahme durch geringfügige Anpassungen des bestehenden Formulars (zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen) mit wenig Aufwand umsetzen. Eine Formularpflicht bedeutet aber auch zusätzlichen administrativen Aufwand.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Keine Bemerkungen

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Keine Bemerkungen



Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF)
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) den Regierungsrat im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen.

Wir begrüssen die Vorlage, soweit sie die Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzins um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung sowie den Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete betrifft. Im Übrigen stehen wir der Vorlage kritisch gegenüber und verweisen Sie auf den Fragebogen in der Beilage.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 5. Juli 2024



Im Namen des Regierungsrats
Der Landammann Der Kanzleidirektor
Christian Arnold Roman Balli

Beilage

- Fragebogen



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Uri, Rathausplatz 1, 6460 Altdorf



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinssen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☐

Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die Massnahmen erfüllen den effektiven Zweck in keiner Art und Weise. Auch regen sie die Bautätigkeit nicht an.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Kostensteigerung sollte grundsätzlich auf Seiten der Vermieter berücksichtigt werden können. Um es einfach zu halten, sollte eine Pauschale von 0.25 % festgelegt werden. Sofern ein Vermieter eine höhere Kostensteigerung geltend machen will, muss er sie belegen. Dies würde auch die Arbeit der Schlichtungsbehörden vereinfachen. Eine solche Pauschale ist auch für die Mieter tragbar.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Der Umfang der Kostensteigerung beträgt pauschal 0.25 % des jährlichen Nettomietzinses oder bestimmt sich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Reduktion auf 28 % ist rechnerisch nachvollziehbar.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Dem Mieter stehen diese Einreden bereits heute zur Verfügung. Zudem ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Hinweis auf dem Formular zu vielen ungerechtfertigten Anfechtungen führen könnte und die Schlichtungsbehörden überlasten würde. Dies insbesondere, da die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde im Mietrecht kostenlos sind.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme ist im Sinne der Transparenz gutzuheissen. Im Kanton Uri ist die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags jedoch nicht obligatorisch.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Diese Vorlage begrüßen wir, da die Staffelung bereits im Mietvertrag rechtsverbindlich vereinbart ist.
--



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Schwyz Volkswirtschaftsdepartement Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Alle vorgeschlagenen Massnahmen werden nicht als wirkungsvoll erachtet. Erst ein grösseres Angebot wird eine kostendämpfende Wirkung entfalten.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



CH-6061 Sarnen, Postfach, Staatskanzlei

Eidgenössisches Departement für Wirt-
schaft, Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Mail an: recht@bwo.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen:
Unser Zeichen: pr

Sarnen, 3. Juli 2024

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und
Geschäftsräumen (VMWG) – Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 geben Sie uns die Möglichkeit, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) Stellung zu nehmen. Dafür danken wir Ihnen.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist von grosser gesellschaftlicher Bedeutung. Er ist Voraussetzung für eine gute Wohnungsverorgung, aber auch für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und für die Verfügbarkeit der Arbeitskräfte. Je nach Region unterscheiden sich Angebot und Nachfrage sehr stark. Dafür zu sorgen, dass genügend angemessener Wohnraum zu zahlbaren Bedingungen und am richtigen Ort vorhanden ist, ist eine komplexe Aufgabe. Das Wohnungswesen ist mit vielen anderen Politikbereichen (nachhaltige Entwicklung, Klimaziele, Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes, erste Etappe [RPG-1] oder Zweitwohnungsgesetz usw.) eng verknüpft. Da die Wohnraumversorgung marktwirtschaftlich organisiert ist, sind dem staatlichen Handeln Grenzen gesetzt.

Gemäss Vorlage erhofft sich der Bundesrat von den zur Vernehmlassung unterbreiteten vier Massnahmen eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung und eine Erhöhung der Markttransparenz, ohne dabei übermässig in die Vertragsverhältnisse einzugreifen oder Investitionshemmnisse hervorzurufen. Diese Grundsatzhaltung ist grundsätzlich zu begrüessen. Gleichzeitig ist aber auch der Aspekt der Bürokratisierung zu berücksichtigen und die Massnahmen müssen tatsächlich eine positive Wirkung für die Mieterinnen und Mieter entfalten (Aspekte Tauglich- und Wirksamkeit). Weiter sind massive Eingriffe in die Eigentumsfreiheit zu verhindern.

Gegen die Verordnungsänderungen, die durch die Ergänzung von Art. 269d OR vom 29. September 2023 nötig wurden (Wegfall der Formularpflicht bei der Anpassung von Staffelmieten, Möglichkeit nachgebildeter Unterschriften für die Anzeige von einseitigen Mietvertragsänderungen), bestehen keine Einwände. Unsere Überlegungen zu den einzelnen Massnahmen finden Sie direkt im ausgefüllten Fragebogen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Christian Schali
Landammann



Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin

- Fragebogen



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat Kanton Obwalden



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzin- sen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Miet- zinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☐

Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist von grosser gesellschaftlicher Bedeutung. Er ist Voraussetzung für eine gute Wohnungsversorgung, aber auch für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und für die Verfügbarkeit der Arbeitskräfte. Je nach Region unterscheiden sich Angebot und Nachfrage sehr stark. Dafür zu sorgen, dass genügend angemessener Wohnraum zu zahlbaren Bedingungen und am richtigen Ort vorhanden ist, ist eine komplexe Aufgabe. Das Wohnungswesen ist mit vielen anderen Politikbereichen (nachhaltige Entwicklung, Klimaziele, Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes, erste Etappe [RPG-1] oder Zweitwohnungsgesetz usw.) eng verknüpft. Da die Wohnraumversorgung marktwirtschaftlich organisiert ist, sind dem staatlichen Handeln Grenzen gesetzt.

Gemäss Vorlage erhofft sich der Bundesrat von den zur Vernehmlassung unterbreiteten vier Massnahmen eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung und eine Erhöhung der Markttransparenz, ohne dabei übermässig in die Vertragsverhältnisse einzugreifen oder Investitionshemmnisse hervorzurufen. Diese Grundsatzhaltung ist grundsätzlich zu begrüessen. Gleichzeitig ist aber auch der Aspekt der Bürokratisierung zu berücksichtigen und die Massnahmen müssen tatsächlich eine positive Wirkung für die Mieterinnen und Mieter entfalten (Aspekte Tauglich- und Wirk-samkeit). Weiter sind massive Eingriffe in die Eigentumsfreiheit zu verhindern.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Berücksichtigung einer Pauschale bei der allgemeinen Kostensteigerung ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht zulässig. Dass die Bundesgerichtspraxis nun im neuen Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG festgehalten werden soll, wird begrüsst, wäre aber aufgrund der klaren Rechtsprechung des Bundesgerichts eigentlich nicht unbedingt notwendig.

Im Sinne einer möglichst einfachen und unbürokratischen Regelung würden wir eine Lösung begrüssen, welche vorsieht, dass Pauschalen in einem geringen Ausmass (bspw. bis max. 0,5 Prozent) möglich sind, sofern sie von der Mieterschaft nicht bestritten werden und mit der Praxis des Bundesgerichts vereinbar sind.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Wir gehen davon aus, dass die Berechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen korrekt sind. Insofern erscheint eine Anpassung auf 28 Prozent zwar nachvollziehbar. Andererseits ergeben sich daraus andere Auswirkungen auf dem Markt, so z.B. für die Pensionskassen mit ihren Immobilienportfeuilles.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Mit dieser Massnahme kann zwar die Transparenz für die Mieterinnen und Mieter erhöht werden. Sie kann aber auch dazu führen, dass mehr Mietzinserhöhungen angefochten werden, obwohl die Mietzinserhöhung aufgrund der Kostensteigerungen oder Mehrleistungen berechtigt sind. Es ist fraglich, ob dann die Mieterinnen und Mieter die Beweise erbringen können, dass die Mietzinserhöhung aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit oder übersetzten Ertrags trotzdem missbräuchlich ist. Dies beinhaltet ein gewisses Frustrationspotenzial für die Mieterinnen und Mieter, sollte der Beweis nicht gelingen (wovon bei einer Mehrzahl der Fälle auszugehen ist).

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Die Massnahme, wonach die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (TIK) auf das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses aufzunehmen sind, überzeugt aus unserer Sicht nicht. Sie führt zu mehr Bürokratie und zudem zu Verunsicherungen bei den neuen Mieterinnen und Mieter, ohne einen relevanten Nutzen zu stiften.

Begründung: Die Formularpflicht allgemein und die damit erwirkte Informationspflicht dienen zwar der Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und können eine präventive preisdämpfende Wirkung entfalten. Der Anfangsmietzins müsste jedoch nach wie vor angefochten werden, mit der Formularpflicht allein ist keine erleichterte Anfechtung des Anfangsmietzinses verbunden. Zudem wird durch das Formular nur der Mietzins des Vormietverhältnisses offengelegt. Dieser kann aber oftmals losgelöst vom Marktpreis einer bestimmten Wohnung sein, z.B., wenn der vorherige Mietvertrag vor 20 Jahren geschlossen wurde. Die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Miete wird um einiges tiefer liegen, als diejenigen anderer Wohnungen im selben Gebäude, welche mehrere Mieterwechsel während derselben Periode zu verzeichnen hatten. Die Frage welcher Mietzins nun gerechtfertigt ist, lässt sich so durch die Einführung der Formularpflicht nicht beantworten.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat Kanton Nidwalden



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Im Sinne einer möglichst einfachen und unbürokratischen Regelung würden wir eine Lösung begrüssen, welche vorsieht, dass Pauschalen in einem geringen Ausmass (bspw. bis 0,5%) möglich sind, sofern sie von der Mieterschaft nicht bestritten werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Wir gehen davon aus, dass die Berechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen korrekt sind.
Insofern erscheint eine Anpassung auf 28 Prozent sinnvoll.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Diese Massnahme führt zu mehr Transparenz und ist demnach zu begrüessen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt			überzeugt	

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Ab 1990 bis Mitte 2018 waren Vermieterinnen und Vermieter im Kanton Nidwalden verpflichtet, bei einem Mieterwechsel die neue Mieterschaft über den bisherigen Mietzins zu informieren. Diese Pflicht führte zu einem beachtlichen Aufwand. Zudem zeigte sich, dass sehr viele Vermieterinnen und Vermieter diese Vorgabe nicht umgesetzt haben. Vor diesem Hintergrund wurde diese Pflicht vom kantonalen Parlament per Mitte 2018 aufgehoben.

Die Massnahme, wonach die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (TIK) auf das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses aufzunehmen sind, überzeugt uns nicht. Sie führt zu mehr Bürokratie ohne dabei einen relevanten Nutzen zu stiften.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Regierungsrat
Rathaus
8750 Glarus

Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung und
Forschung WBF
3003 Bern

Glarus, 4. Juli 2024
Unsere Ref: 2024-185

Vernehmlassung i. S. Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und verweisen auf den ausgefüllten Fragenbogen in der Beilage.

Genehmigen Sie, hochgeachteter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Für den Regierungsrat


Kaspar Becker
Landammann


Michael Schüepp
Ratsschreiber-Stv.

E-Mail an (PDF- und Word-Version): recht@bwo.admin.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Glarus



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinssen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

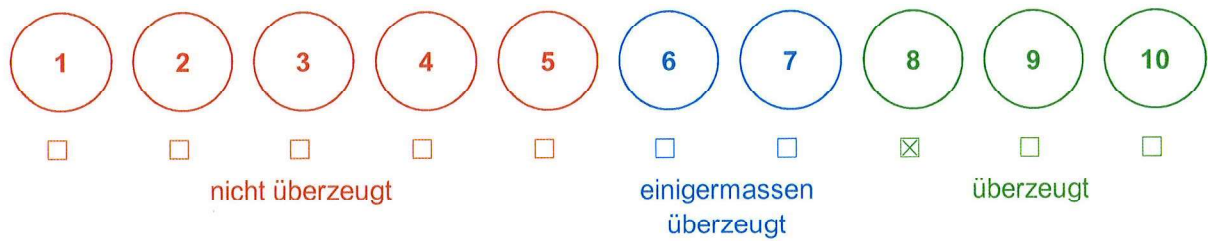
Die Kantonale Schlichtungsbehörde lässt im Streitfall schon heute keine pauschale Kostensteigerung zu, in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

keine

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Ob dies gewollt ist, ist eine politische Frage. Die Wirkung wäre in der Praxis gegeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Im Kanton Glarus spielen die Orts- und Quartierüblichkeit keine Rolle, weil genügend Vergleichsobjekte fehlen. Sodann herrscht im Kanton Glarus keine Wohnungsnot. Der Hinweis allein löst das Nachweisproblem nicht.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Im Kanton Glarus gibt es keine Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Die Wirkung ist fraglich.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐ Nein ☐ Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Im Kanton Glarus kaum relevant



Volkswirtschaftsdirektion, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Eidgenössischen Departement
für Wirtschaft, Bildung und For-
schung (WBF)
Guy Parmelin, Bundesrat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

T direkt +41 41 728 55 01
silvia.thalmann@zg.ch
Zug, 24. Mai 2024 hait
VD VDS 6 / 516 - 87057

Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) – Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 wurden die Kantone eingeladen, im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eine Stellungnahme einzureichen. Der Regierungsrat des Kantons Zug hat die Volkswirtschaftsdirektion mit der direkten Erledigung beauftragt. Wie gewünscht nehmen wir direkt im beiliegenden Fragebogen Stellung.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme sowie für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Seite 2/2

Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdirektion



Silvia Thalmann-Gut
Frau Landammann

Beilage erwähnt

Zustellung per E-Mail an:

- gever@blw.admin.ch (PDF und Word)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch) (PDF)
- Arbeitslosenkasse (alk.zug@zg.ch) PDF
- Obergericht (info.og@zg.ch) (PDF)



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Zug, Volkswirtschaftsdirektion, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Losgelöst von politischen Überlegungen ist auf Folgendes hinzuweisen: Wenn die Möglichkeit zur pauschalen Kostensteigerung ganz abgeschafft werden soll, wird das Mietrecht (weiter) verkompliziert. Auch das Vorhaben, die Formulare «Anfangsmietzins» und «Mietzinserhöhung» um bestimmte Hinweise zu erweitern, (obwohl Art. 19 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 VMWG bereits einen Verweis auf die massgebenden Gesetzesbestimmungen vorschreibt), stellt eine Verkomplizierung dar. Das Mietrecht ist bereits heute für Mieter und Vermieter (zu) kompliziert und ohne juristischen Beistand kaum praktikabel. Komplizierte Formulare erfüllen ihren Zweck – nämlich die Vereinfachung und Beschleunigung durch Standardisierung des Rechts- und Geschäftsverkehrs – nicht mehr. Unter dem Blickwinkel der «Anwenderfreundlichkeit» erscheint die vorgesehene Revision der Art. 12 und 19 VMWG deshalb problematisch.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Der Bund müsste jedoch die Methode zur Ermittlung der tatsächlichen Kostenentwicklung festlegen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Keine spezifischen Bemerkungen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Keine spezifischen Bemerkungen zu Massnahme 3. Vgl. die allgemeinen Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage (S. 3)

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme trägt zur Transparenz bei. Vgl. aber auch die allgemeinen Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage (S. 3)

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Keine weiteren Bemerkungen.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

PAR COURRIEL

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement
Hallwylstrasse 4
3003 Berne

Courriel : recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 24 juin 2024

2024-528

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons à la consultation mentionnée sous rubrique et vous remercions de nous avoir consultés.

Nous avons l'avantage de vous communiquer notre prise de position.

Le Conseil d'Etat partage les préoccupations du Conseil fédéral en ce qui concerne les risques de hausses de loyer des baux en cours et des baux nouvellement conclus. Une augmentation des loyers de 10 % à 15 % entre 2020 et 2026, telle que l'envisage le Conseil fédéral, a des conséquences économiques et sociales importantes, en particulier pour les ménages à faible revenu. En cela, le Conseil d'Etat salue la modification proposée par le Conseil fédéral de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Cette modification est d'autant plus justifiée que les quatre mesures en question, qui visent à exercer un effet modérateur sur les loyers et à accroître la transparence du marché du logement, sont réalisables à court terme et n'agiront vraisemblablement pas comme un frein pour les investissements dans l'offre de logements.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat est favorable à l'ensemble du projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés.

Vous remerciant de nous avoir associé à la consultation, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-Pierre Siggen, Président



Jean-Pierre Siggen

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

Danielle Gagnaux-Morel

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

L'original de ce document est établi en version électronique

Annexe

—

Questionnaire

Copie

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;
à la Chancellerie d'Etat.



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☒ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Conseil d'Etat



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Pas de remarque.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Prise en compte forfaitaire peu pratiquée dans le canton de Fribourg.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

N/A

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

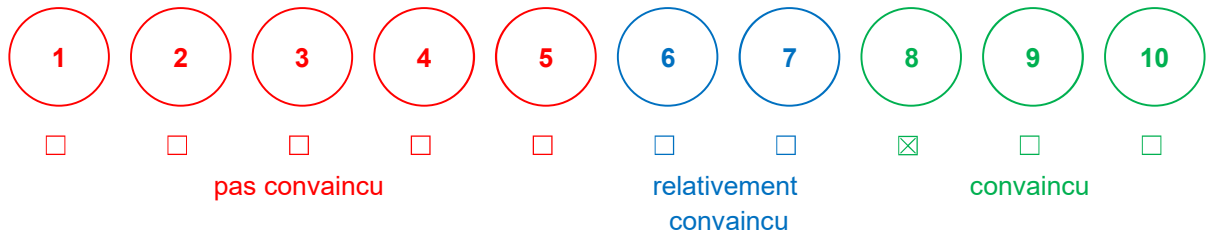
La mesure a un effet modeste, mais tout de même non-négligeable.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

N/A

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?



Remarques spécifiques à la troisième mesure :

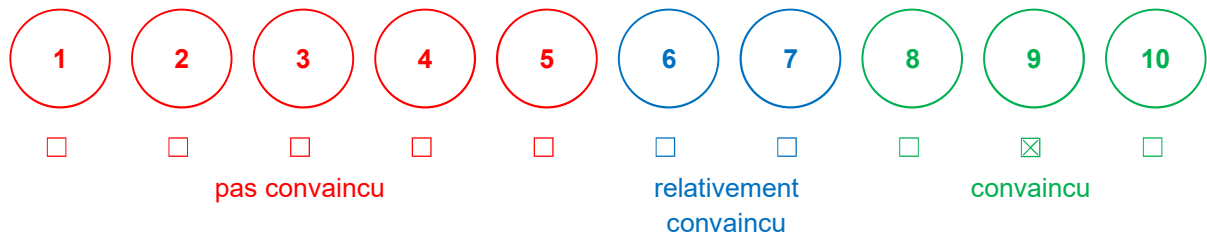
Pas de commentaire particulier.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

N/A

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Le canton de Fribourg est l'un des cantons où l'utilisation de la formule officielle est actuellement obligatoire. Cette quatrième mesure devrait renforcer l'effet global de cette obligation.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

N/A

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Pas de commentaire particulier.

Regierungsrat

Rathaus
Barfässergerasse 24
4509 Solothurn
so.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
BWO
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

2. Juli 2024

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 geben Sie uns die Gelegenheit, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass wir die vorgesehene Änderungen der genannten Verordnung begrüßen. Unsere detaillierte Stellungnahme entnehmen Sie dem beiliegenden Fragebogen.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.
Peter Hodel
Landammann

sig.
Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage: . Ausgefüllter Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage VMWG



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Solothurn



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 85 62
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an:
Bundesamt für Wohnungswesen

recht@bwo.admin.ch

Basel, 2. Juli 2024

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2024

Vernehmlassung vom 10. April 2024 zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen betreffend mietzinsdämpfende Massnahmen

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. In der Beilage lassen wir Ihnen wunschgemäss im ausgefüllten Fragebogen unsere Einschätzung zukommen.

Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Anliegen bestens.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage erwähnt



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Siehe unten; Massnahmen teilweise überzeugend, teilweise nicht.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

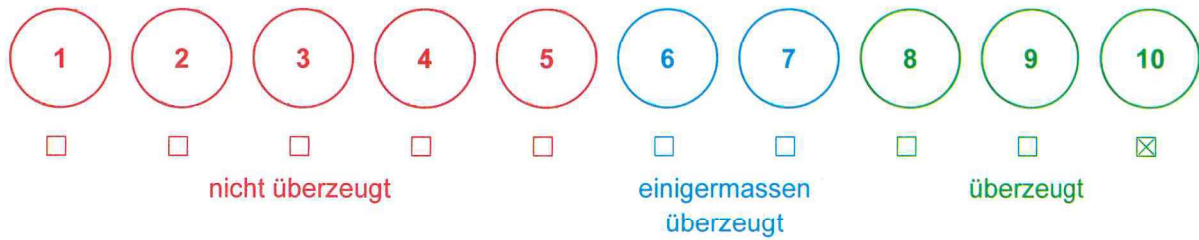
Die Anwendung der Pauschale wird hauptsächlich von den Schlichtungsbehörden praktiziert. Aufgrund der sehr hohen Akzeptanz der im Schlichtungsverfahren vorgeschlagenen Lösungen und der differenzierten und einzelfallgerechten Anwendung der Pauschalen, ist ein Verbot nicht angezeigt. Die Umsetzung dieser Massnahme erschwert die parteiautonome Lösungsfindung in den Schlichtungsverhandlungen, in welchen die Kostensteigerungen Thema sind.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Dem Berechnungsmodell des zulässigen Teuerungsausgleichs der VMWG liegen grob zwei Annahmen (Finanzierungsmodell 40% EK und 60% FK sowie 70% Anteil Mietzinseinnahmen für Kapital und 30% für Unterhalt) zugrunde. Das Modell ist stark standardisiert. Es ist überzeugend und gerechtfertigt, den Teuerungsausgleich nur auf dem erwähnten risikotragenden Eigenkapital im Umfang von lediglich 28% (40% von 70%) zuzulassen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Eine Verpflichtung, der (prozessualen) Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen, ist unüblich und daher abzulehnen. Bislang bezweckt das Formular die Information der Mieterschaft über die Gründe der Erhöhung und die Anfechtungsmöglichkeiten, diese Informationen sind neutral. Informationen zur Missbräuchlichkeit finden sich in den gesetzlichen Bestimmungen, die bereits auf den Formularen enthalten sind.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Die Massnahme führt zu mehr Transparenz. Sie erlaubt der Mieterschaft eine bessere Beurteilung des Anfangsmietzinsniveaus und ihrer Anfechtungsmöglichkeiten. Dadurch können die Mieterschaften z.B. eine versteckte Mietzinserhöhung erkennen. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn bei einem Mieterwechsel nach einem langjährigen Mietverhältnis der alte, deutlich höhere Referenzzinssatz an das aktuell tiefere Niveau angepasst wird, der Mietzins aber unverändert bleibt. Es gilt hier jedoch zu bedenken, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Anpassung potenziell mit einer Zunahme von Verfahren betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses zu rechnen ist.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Keine Bemerkungen.

Regierungsrat, Kasernenstrasse 31, 4410 Liestal

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail an recht@bwo.admin.ch

Liestal, 18. Juni 2024
VGd/GS/SC

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Vernehmlassungsantwort des Kantons Basel-Landschaft

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sie haben uns eingeladen, zur geplanten Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit.

Der Kanton Basel-Landschaft ist gegenüber der Vorlage 1 der «Mietzinsdämpfenden Massnahmen» neutral eingestellt. Die erste Massnahme könnte mietzinsdämpfende Wirkung haben und stellt eine teilweise Legiferierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar. Ob es aber sachdienlich ist, Unterhaltspauschalen gänzlich für unzulässig zu erklären, ist fraglich. Die zweite Massnahme hat marginale Auswirkungen auf den Mietzins, überzeugt aber rechnerisch. Die dritte und die vierte Massnahme werden kaum mietzinsdämpfend wirken, sorgen aber für Transparenz und werden insofern begrüsst.

Der Kanton Basel-Landschaft begrüsst die Vorlage 2 zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften bei der Staffelmiete.

Für Ihre Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen bestens.

Hochachtungsvoll



Monica Gschwind
Regierungspräsidentin



Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Basel-Landschaft Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion Bahnhofstrasse 5 4410 Liestal



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☐ Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die erste Massnahme könnte mietzinsdämpfende Wirkungen haben und stellt eine teilweise Legiferierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar. Ob es sachdienlich ist, Unterhaltspauschalen gänzlich für unzulässig zu erklären, scheint aber fraglich. Die zweite Massnahme überzeugt rechnerisch, hat aber nur marginale Auswirkungen auf den Mietzins. Die dritte und die vierte Massnahme werden kaum mietzinsdämpfend wirken, sorgen aber für Transparenz.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Berücksichtigung von Pauschalen ist weder durch das Gesetz noch die Verordnung vorgesehen. Sie erscheint mit Blick auf den Grundsatz, wonach die Vermietenden den Mietenden gegenüber für Kosten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis rechenschafts- und belegpflichtig sind, fraglich. Zudem widerspricht sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach eine pauschale Berücksichtigung der Kostensteigerung nur ausnahmsweise greifen kann. Die vorgeschlagene Massnahme legifiziert insofern teilweise die bundesgerichtliche Rechtsprechung und dürfte zu einer gesamtschweizerischen Vereinheitlichung der Rechtsanwendung führen, zumal die Schlichtungsstellen in den Kantonen mindestens 6 unterschiedliche Praxen haben, teils gar innerkantonale unterschiedliche. Die praktische Anwendung der Massnahme dürfte aber kompliziert sein, da der konkrete Nachweis der Kostensteigerung mit zahlreichen Belegen aufwändig zu erbringen ist. So können nur dauerhafte Unterhaltskostensteigerungen berücksichtigt werden und aperiodische und ausserordentliche Kosten sind auf die Lebensdauer zu verteilen. Bei strenger Betrachtungsweise müssten im Vergleich der zwei Dreijahresperioden zudem jeweils die exakt gleichen Arbeiten vorgenommen worden sein (bspw. gleich viele m² neu gestrichen werden, gleich viele Arbeitsstunden und identische Menge an Materiel). Zudem können Unterhaltsarbeiten, welche der Vermieter nur in einzelnen Wohnungen getätigt hat nur im konkreten Mietverhältnis berücksichtigt werden. Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im Kanton Basel-Landschaft verfolgt seit Jahren die Praxis, wonach Pauschalen nur dann keine Berücksichtigung finden, wenn die Mietenden deren Anwendung bestreiten. Eine weitere – von einigen Kantonen praktizierte – Möglichkeit wäre auch, die Berücksichtigung von Pauschalen bzw. die Höhe der Pauschale von der Betriebs- und Nebenkostenausscheidung abhängig zu machen. Abschliessend ist anzumerken, dass die Geltendmachung der Kostensteigerung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung – jedenfalls in den nächsten Jahren – mietzinsdämpfende Wirkung haben dürfte. Offen bleibt jedoch, ob institutionelle Vermieter durch die inskünftige Geltendmachung der tatsächlichen Kosten statt der Pauschale, welche regelmässig mit 0,5% p.a. draufgeschlagen wird, nicht letztlich höhere Mietzinsaufschläge geltend machen könnten. Zudem ist davon auszugehen, dass in neuen Mietverträgen alle erdenklich möglichen Neben- und Betriebskosten ausgeschieden werden, wodurch wohl eine Steigung der Mietzinse bewirkt würde.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig, sofern die Mieterschaft diese bestreitet. Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich in diesem Fall nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Umsetzung der Massnahme den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren, wird marginal mietzinsdämpfende Wirkung haben, überzeugt aber insofern, als dass 28 Prozent dem rechnerisch korrekten Satz entsprechen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis, dass die Mietenden sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die Einrede des übersetzten Ertrages und einer Überschreitung der Orts- und Quartierüblichkeit berufen können, wird grundsätzlich begrüsst. Dadurch wird klargestellt, dass diese beiden Einreden auch einer Erhöhung, welche mit relativen Kostenkriterien begründet wird, entgegengehalten werden können. Es erscheint allerdings fraglich, ob diese Massnahme dazu führen wird, dass diese Einreden von den Mietenden, welche meist juristische Laien sind und nicht wissen was sie sich darunter vorzustellen haben, auch vermehrt ergriffen werden. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass diese Legiferierung eine mietzinssenkende Wirkung hat. Zudem ist die Einordnung unter Art 19 Abs. 1 lit. a Ziffer 6 VMWG systematisch nicht überzeugend, da diese Ergänzung eher dem Art. 270a OR beizufügen wäre.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Im Kanton Basel-Landschaft besteht derzeit keine Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung zu erweitern schafft Transparenz. Diese ermöglicht den Mietenden die Frage, ob der Anfangsmietzins missbräuchlich sein könnte, fundierter zu beurteilen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Der Abbau der Formvorschriften bei der Staffelmiete wird begrüsst.
--



Regierungsrat, 9102 Herisau

Eidg. Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 4. Juli 2024

Eidg. Vernehmlassung; Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 wurden die Kantonsregierungen vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung eingeladen, sich zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG bis 11. Juli 2024 vernehmen zu lassen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Er stimmt den vorgeschlagenen Verordnungsänderungen im Grundsatz zu, verweist auf die Ausführungen im ausgefüllten Fragebogen und verzichtet im Übrigen auf eine ausführliche Stellungnahme.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber

Beilage: ausgefüllter Fragebogen



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Obstmarkt 3, 9102 Herisau



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die geplanten Änderungen kommen den Schutzinteressen namentlich sozial schwächerer Mietparteien entgegen. Der Regierungsrat befürwortet deshalb die vorgeschlagenen Änderungen im Grundsatz.
--

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

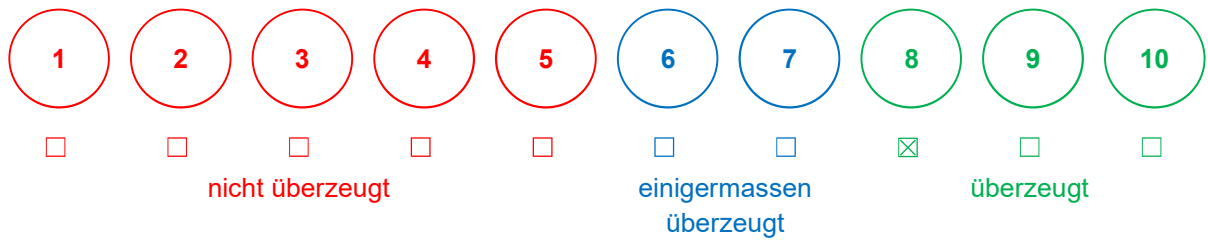
Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Berechnungen der allg. Kostensteigerung führt zu einem Mehraufwand für Eigentümer/Vermieter, welcher in einem Missverhältnis steht zum effektiven Erhöhungsanspruch. Eine tiefere pauschalisierte Berücksichtigung wäre praxistauglicher für alle Parteien (Schlichtungsstellen / Gerichte / Vermieter).

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

Appenzell, 6. Juni 2024

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie hält die geplanten VMWG-Anpassungen für geeignet, die angestrebte mietzinsdämpfende Wirkung zu erzielen. Abgelehnt wird die Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital auf 28%.

Gegen die Verordnungsänderungen, die durch die Ergänzung von Art. 269d OR vom 29. September 2023 nötig wurden (Wegfall der Formularpflicht bei der Anpassung von Stafelmieten, Möglichkeit nachgebildeter Unterschriften für die Anzeige von einseitigen Mietvertragsänderungen), bestehen keine Einwände.

In der Beilage erhalten Sie den ausgefüllten Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:


Markus Dörig

Beilage:
Fragebogen

Zur Kenntnis an:

- Ratskanzlei Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Appenzell I.Rh., Standeskommission



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Im Kanton Appenzell I.Rh. besteht beim Anfangsmietzins keine Formularpflicht.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Regierung des Kantons St.Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen
T +41 58 229 89 42
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 5. Juli 2024

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 10. April 2024 laden Sie uns zur Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ein. Wir danken für diese Gelegenheit und äussern uns gern wie folgt:

Angesichts der jüngsten Entspannung bei den Zinssätzen stellt sich die Frage, ob die geplanten Anpassungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11; abgekürzt VMWG) noch notwendig sind. Der hypothekarische Referenzzinssatz hat in den letzten Jahren nur geringfügig zugenommen und liegt aktuell unterhalb des Niveaus, das gravierende Mietzinserhöhungen rechtfertigen würde.

Obwohl es grundsätzlich wichtig ist, günstigen Wohnraum für von Armut betroffene Menschen sowie Sozialhilfeempfängerinnen und Sozialhilfeempfänger zu schaffen, wird durch die aktuelle Zinsentwicklung die Notwendigkeit der geplanten Massnahmen infrage gestellt. Die ursprüngliche Begründung für die vorgeschlagenen Massnahmen basiert auf einer Phase steigender Zinsen und damit verbundener Kostensteigerungen. Diese Phase scheint nun jedoch vorüber zu sein, da die Zinssätze stabil bleiben oder sogar leicht sinken.

Ein entscheidender Punkt ist, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zusätzliche administrative Belastungen für Vermieterinnen und Vermieter mit sich bringen und die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsmarkt beeinträchtigen könnten. Die Flexibilität der Vermieterinnen und Vermieter, Kostensteigerungen angemessen auf die Mieten umzulegen, wird eingeschränkt, was langfristig zu einem Rückgang der Investitionen in den Mietwohnungsbau führen könnte. Dies könnte eine Verknappung des Wohnraums zur Folge haben, was wiederum steigende Mieten nach sich ziehen würde.

In Anbetracht der aktuellen Zinsentwicklung erscheint es daher sinnvoll, die geplanten Anpassungen der VMWG zu überdenken und die bestehenden Regelungen beizubehalten. Die bestehenden Instrumente und Regelungen bieten bereits ausreichenden Schutz für

Mieterinnen und Mieter und gewährleisten gleichzeitig die Attraktivität des Marktes für Investorinnen und Investoren. Wir empfehlen daher, die vorgeschlagenen Massnahmen nicht weiter zu verfolgen und stattdessen auf die Stabilisierung der Zinsentwicklung zu setzen, um eine ausgewogene Marktregulierung sicherzustellen.

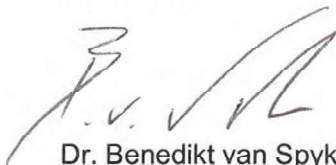
Weiterführende Informationen entnehmen Sie bitte dem beigelegten Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung



Susanne Hartmann
Präsidentin



Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär

Beilage:

Ausgefüllter Fragebogen

Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:

recht@bwo.admin.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton St.Gallen



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die Änderung der Verordnung ist im Grundsatz zu begrüessen, da sie darauf abzielt, den Anstieg der Mietpreise zu moderieren und somit den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Dennoch ist Vorsicht geboten, um Überregulierungen zu vermeiden, welche die Vertragsfreiheit einschränken und Investitionen hemmen könnten.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die geplanten Anpassungen zur Festlegung von Kostensteigerungen anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erscheinen aufgrund der aktuellen stabilen Zinssituation nicht notwendig. Die bestehenden Regelungen bieten bereits ausreichenden Schutz für Mieterinnen und Mieter und gewährleisten die notwendige Flexibilität für Vermieterinnen und Vermieter.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Beibehaltung des höheren Teuerungsausgleichs ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Vermieterinnen und Vermieter angemessen für ihre Kostensteigerungen entschädigt werden und dadurch die Attraktivität von Investitionen in Mietwohnungen erhalten bleibt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Gegen diese Massnahme ist im Grundsatz nichts einzuwenden, allerdings sollten die zusätzlichen administrativen Belastungen für Vermieterinnen und Vermieter berücksichtigt werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Auch gegen diese Massnahme ist im Grundsatz nichts einzuwenden. Dennoch muss der zusätzliche administrative Aufwand für Vermieterinnen und Vermieter in Betracht gezogen werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

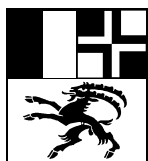
Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die derzeitige Zinslage erfordert keine zusätzlichen Anpassungen der mietrechtlichen Formvorschriften. Die bestehenden Regelungen bieten ausreichende Flexibilität und Schutz für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter gleichermassen. Zusätzliche Änderungen könnten unnötige administrative Belastungen schaffen und die Investitionsbereitschaft negativ beeinflussen.



Sitzung vom

25. Juni 2024

Mitgeteilt den

26. Juni 2024

Protokoll Nr.

561/2024

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

recht@bwo.admin.ch

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäfts-
räumen (VMWG)**

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 10. April 2024 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gerne machen wir davon im beigefügten Fragebogen Gebrauch.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

i.V. C. Hartmann Lütcher

Beilage: erwähnt



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Graubünden



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die erste und zweite Massnahme können zwar tendenziell befürwortet werden. Es ist aber unbedingt zu vermeiden, dass mit den Massnahmen der Mietwohnungsbau unattraktiver wird. Insbesondere bei der zweiten Massnahme ist zu prüfen, ob der Reduktionsschritt nicht zu gross ist. Der Bau von Mietwohnungen darf angesichts der heutigen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt nicht durch Regulierungen vermindert werden.

Die dritte und vierte Massnahme ist abzulehnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Massnahmen wirksam sind. Dafür bedeuten sie mehr Bürokratie für Vermietende.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Entspricht grundsätzlich der Rechtsprechung.

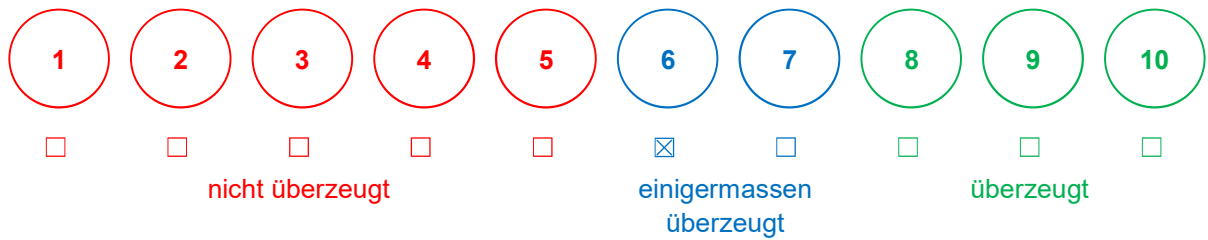
Kann wirksam sein. Darf jedoch nicht zu unnötiger Bürokratie führen. Wirksamkeit und Bürokratie müssen sich unbedingt die Waage halten. Zudem darf es nicht dazu führen, dass der Mietwohnungsbau unattraktiv wird, denn dieser muss bei der heutigen Lage des Wohnungsmarkts beschleunigt werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

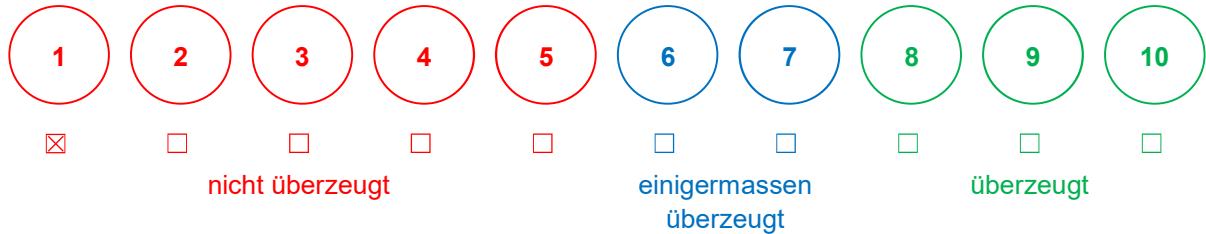
Eine gewisse Herabsetzung ist zwar nachvollziehbar. Sie fällt wohl aber etwas zu stark aus. Zwecks Akzeptanz ist die Herabsetzung zu reduzieren. Es ist zu berücksichtigen, dass bei mangelnder Rendite die Erstellung von Mietwohnungen gebremst wird. Solche Regulierungen können sich somit kontraproduktiv auf den Wohnungsbau auswirken.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

...um höchstens ein Drittel der Steigerung....

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die Massnahme erscheint keinen Nutzen zu erzielen und wird somit kaum wirksam sein. Angesichts der zusätzlichen Verkomplizierung und Bürokratie ist sie abzulehnen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Wenn die Kantone das Formular freiwillig für obligatorisch erklären, ist es nicht nachvollziehbar, wenn in diesem Fall noch zusätzliche Pflichten statuiert werden und zusätzliche Angaben auf das Formular müssen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Wenn gestaffelte Mietzinse abgemacht werden und damit die Stufen und Perioden bereits bei Mietbeginn festgelegt sind, macht die Mitteilung des nächsten Erhöhungsschrittes auf dem amtlichen Formular keinen Sinn. Die einzelnen Staffeln des Zinses können ohnehin nur im Rahmen einer Anfangsmietzins-Anfechtung vom Gericht überprüft werden. Das Parlament hat mit der Revision von Art. 269d OR (Abs. 5) diese Problematik bereits geregelt und gelöst. Insofern ist die Anpassung von Art. 19 Abs. 2 VMWG und die Einführung von Art. 19a VMWG die logische Folge und zwingend.

28. JUNI 2024

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

26. Juni 2024

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
(VMWG); Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zum obengenannten Geschäft Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich dafür und nimmt die Gelegenheit gerne wahr. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im beiliegenden Fragebogen verwiesen.

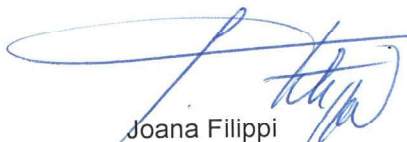
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Dr. Markus Dieth
Landammann



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Beilage

- Antwortformular

Kopie

- recht@bwo.admin.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Aargau Regierungsgebäude 5001 Aarau



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Diese Massnahme wird begrüsst, im Wissen, dass die Wirkung nicht überschätzt werden darf. Es ist für die Vermietenden möglich und zumutbar, die tatsächliche Kostensteigerung aufzuzeigen, wenn sie gerechtfertigt ist.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

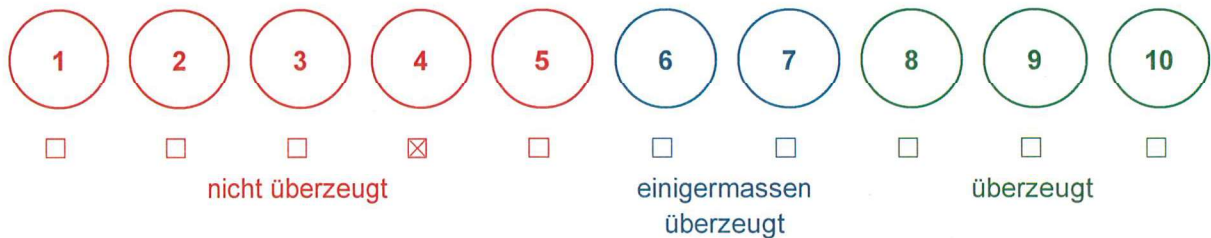
Auch diese Massnahme wird begrüsst. Die aktuell geltenden 40 % als zulässigen Maximalsatz für den Teuerungsausgleich entspricht nicht den faktischen Gegebenheiten und ist herabzusetzen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

An der gesetzlichen Regelung, welche im Obligationenrecht bereits besteht, ändert dieser vorgeschlagene Hinweis im Formular nichts. Zudem müssten sämtliche Kantone und Vermietenden, welche über ein genehmigtes Formular verfügen, ihre entsprechenden Formulare anpassen. Durch eine solche Massnahme ist zu befürchten, dass erfolglose Anfechtungen vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht zunehmen. Da an den Nachweis betreffend der Einrede des übersetzten Ertrags beziehungsweise einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse einige Anforderungen gestellt werden, welche nach dem Schlichtungsverfahren bei einer gerichtlichen Klage durch die klagende, beweisbelastete Mietpartei nachgewiesen werden müssten, dürfen die Erfolgsaussichten auch nicht überschätzt werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Bundesversammlung hat am 29. September 2023 eine Ergänzung von Art. 269d OR dahingehend vorgenommen, dass unter anderem für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen die schriftliche Form genügt (Absatz 5). Dieser Abbau von mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete ist also bereits gesetzgeberisch vorgesteuert und damit legitimiert.

Staatskanzlei, Regierungskanzlei, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)
Herr Guy Parmelin
Bundesrat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Frauenfeld, 25. Juni 2024
Nr. 476

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) und teilen Ihnen mit, dass wir mit der Vorlage weitgehend einverstanden sind.

Den Entwurf zu Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG lehnen wir indessen ab und bitten Sie, für die weiteren Rechtsetzungsarbeiten diesbezüglich die nachfolgenden Argumente zu berücksichtigen.

Gemäss Art. 269a lit. b des Obligationenrechts (OR; SR 220) sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie mit Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterin oder des Vermieters begründet sind. Art. 12 Abs. 1 VMWG bezeichnet die wichtigsten Kostensteigerungen, die auf den Mietzins überwälzt werden können. Nebst dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes lässt ein Teil der Schlichtungsbehörden für die weiteren dort genannten Positionen unter dem Titel „allgemeine Kostensteigerung“ Pauschalen zu (z.B. 0.5 % des Nettomietzinses). Das Obergericht des Kantons Thurgau hatte bereits im Jahr 1994 klargestellt, dass „bei der Nettoenditenberechnung von den effektiven Unterhaltskosten auszugehen“ sei, „wobei ein durchschnittlicher Wert über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren zu ermitteln“ sei.

Im neuen Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG soll nun die pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen generell für unzulässig erklärt werden. Stattdessen sollen Vermieterinnen und Vermieter den Umfang von Kostensteigerungen einzig und stets aufgrund der tatsächlichen Kostenentwicklung festlegen und dabei auf einen Vergleich der durchschnittlichen Kosten in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung und in den Jahren vor der neuen Mietzinsfestsetzung abstellen.

2/2

Zu dieser Frage gibt es eine differenzierte Praxis des Bundesgerichts. Demnach ist die schematische Anwendung von Pauschalen ohne Rücksicht auf den Einzelfall unzulässig und zur Bestimmung des Umfangs der Kostensteigerung im Regelfall der Durchschnitt der in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung angefallenen Kosten mit den durchschnittlichen Kosten der darauffolgenden Jahre zu vergleichen. Das Bundesgericht lässt allerdings Ausnahmen zu, nämlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, sodass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt, oder wenn aufgrund einer starken Konjunktursteigerung der Durchschnitt den Kostenstand im massgebenden Zeitpunkt schlecht abbildet. Kommt die Schlichtungsbehörde oder das Gericht bei der Würdigung der Kostenzusammenstellung zum Schluss, angesichts besonderer Umstände entspreche eine auf Erfahrungswerten beruhende Pauschale eher der tatsächlichen Kostenentwicklung als der Vergleich der durchschnittlichen Kosten, wie er unter gewöhnlichen Umständen durchzuführen wäre, ist das Abstellen auf die Pauschale nach der höchst-richterlichen Rechtsprechung statthaft.

Mit der im Entwurf beabsichtigten Verordnungsänderung wird diese nuancierte Rechtsprechung übersteuert, indem eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen generell für unzulässig erklärt wird. Diesen Vorschlag lehnen wir ab. Es wäre allenfalls denkbar, für einfache Fälle, in denen der Aufwand des Nachweises der tatsächlichen Kosten für die Vermieterin oder den Vermieter nicht verhältnismässig wäre, eine tief angesetzte Pauschale vorzusehen. Gleichzeitig soll aber immer auch der Nachweis der tatsächlichen Kosten im Einzelfall möglich sein.

Mit freundlichen Grüssen

Der Präsident des Regierungsrates


Der Staatsschreiber




Numero
3060

sl

0

Bellinzona
19 giugno 2024

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia, della
formazione e della ricerca DEFR
3003 Berna

Invio per posta elettronica:
recht@bwo.admin.ch

Procedura di consultazione – Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Gentili signore,
egregi signori,

ci riferiamo alla consultazione menzionata in epigrafe e tramite la presente vi sottoponiamo le osservazioni sviluppate.

Ringraziandovi per la preziosa opportunità accordata di esprimerci in materia, vogliate gradire, gentili signore ed egregi signori, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Christian Vitta

Il Cancelliere

Arnoldo Coduri

Allegato:

– Formulario di risposta.

Copia (con invio interno) a:

- Consiglio di Stato (decs-dir@ti.ch; dfe-dir@ti.ch; di-dir@ti.ch; dss-dir@ti.ch; dt-dir@ti.ch; can-sc@ti.ch)
- Divisione economia (dfe-de@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in internet



Questionario sull'avamprogetto posto in consultazione

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Il presente parere è stato presentato da:

- ☒ Cantone
- ☐ Partito politico rappresentato nell'Assemblea federale
- ☐ Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna
- ☐ Associazione mantello nazionale dell'economia
- ☐ Altre organizzazioni interessate
- ☐ Organizzazione / persona privata non interpellata ufficialmente

Mittente:

Consiglio di Stato del Canton Ticino



Informazioni generali sul questionario

A. Presentazione del parere

Vi invitiamo a inviare il Vostro parere in forma elettronica come **documento Word e PDF** entro l'**11 luglio 2024** all'indirizzo e-mail: recht@bwo.admin.ch. La nostra valutazione sarà in tal modo facilitata e potremo assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.

B. Le scale contenute nel presente questionario

Il questionario presenta in vari punti una scala da 1 a 10, nella quale il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il numero 10 a quella migliore. Vi preghiamo di **selezionare sempre un solo numero della scala**. Per garantire una migliore comparabilità dei risultati, la scala è inoltre strutturata nel modo seguente:

- **Rosso** = numeri da 1 a 5 = le misure non sono convincenti
- **Blu** = numeri 6 e 7 = le misure sono abbastanza convincenti
- **Verde** = numeri da 8 a 10 = le misure sono convincenti

C. Panoramica della procedura di consultazione

Nella presente consultazione sono da valutare **due progetti indipendenti l'uno dall'altro**:

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

- Prima misura:
Inammissibilità del rincaro generale forfettario dei costi e determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi (art. 12 cpv. 1^{bis} OLAL).
- Seconda misura:
Riduzione dal 40 al 28 per cento della compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi (art. 16 OLAL).
- Terza misura:
Menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6 OLAL).
- Quarta misura:
Menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro determinanti per la pigione precedente (art. 19 cpv. 3 OLAL).

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

- Abolizione dell'obbligo di utilizzare il modulo per la notificazione degli aumenti delle pigioni scalari (art. 19 cpv. 2).
- Per le pigioni scalari la notificazione scritta può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione (art. 19a).

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

A. Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni?

Sì ☒

No ☐

Opinione neutra ☐

Altre osservazioni (generali) sul primo progetto:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Prima misura: determinazione di rincari dei costi

Quanto ritenete convincente la misura di considerare inammissibile il rincaro generale forfettario dei costi e di consentire la determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla prima misura:

Il nuovo articolo 12 cpv. 1bis OLAL concretizza l'inammissibilità del principio dei forfait. Si rileva che la pratica dei forfait già oggi non viene riconosciuta nel Cantone Ticino e che quindi si accoglie con favore la modifica proposta, ritenuto che la stessa corrisponde anche alla giurisprudenza vigente del Tribunale federale.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 12 capoverso 1^{bis} OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

C. Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro

Quanto ritenete convincente la misura di ridurre dal 40 al 28 per cento la compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi?



Osservazioni specifiche sulla seconda misura:

La misura proposta risulta ragionevole ritenuto che secondo il modello teorico, la parte di pigione esposta ai rischi rappresenta il 28% (ovvero il 40% di 70%). Si ritiene quindi giustificato che sia solo questo 28% ad essere adattato all'evoluzione dell'indice. In questo modo si sopprime l'errore di calcolo e viene data una risposta ad una problematica che sussiste nell'ambito della compensazione del rincaro per il capitale proprio che sopporta i rischi.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 16 OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

D. Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla terza misura:

Sebbene questa misura miri a facilitare l'esercizio dei diritti degli inquilini ed accrescere la trasparenza, si ritiene che vada a limitare maggiormente la libertà contrattuale delle parti e che possa influire maggiormente sulla conclusione dei contratti di locazione. L'aggiunta dell'indicazione sul rendimento eccessivo e il superamento delle pigioni usuali rende oltremodo più macchinoso e complesso il procedimento di contestazione dell'aumento della pigione e può comportare un maggior onere per le parti nonché per le autorità.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro (IPC) determinanti per la pigione precedente?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla quarta misura:

La misura proposta favorisce la trasparenza e fornisce all'inquilino l'informazione sul tasso di interesse di riferimento preso in considerazione al momento della stipulazione della pigione iniziale.

Si ritiene che la condivisione di questa informazione può agevolare la risoluzione di eventuali controversie che si possono presentare in caso di successivo aumento del tasso di interesse di riferimento. L'inquilino è infatti in grado di capire più facilmente le ragioni dell'aumento della pigione dovuta all'aumento dei tassi.

Nella norma in questione resta sancita la libertà dei Cantoni riguardo all'utilizzo del modulo ufficiale per la comunicazione della pigione iniziale. Nell'ottica di uniformare la prassi e rendere più trasparente la situazione dei tassi di riferimento iniziali, sarebbe auspicabile estendere a tutta la Svizzera l'uso del modulo ufficiale ai sensi dell'art. 270 cpv. 2 CO.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 3 OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alla soppressione delle prescrizioni formali riguardanti le pigioni scalari?

Sì ☐

No ☐

Opinione neutra ☒

Altre osservazioni (generali) sul secondo progetto:

Cliccare qui per inserire il testo.

Réf. : 24_COU_2431

Lausanne, le 26 juin 2024

Consultation fédérale

Mesures ciblées pour atténuer les hausses de loyers

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie d'avoir sollicité son avis dans le cadre de cette consultation.

Nous avons pris connaissance des projets de modification de l'OBLF et répondons comme suit.

Nous saluons la reprise dans la loi de la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) sur l'interdiction d'une facturation aux locataires d'un forfait de 0,5 % du loyer net au titre de « hausse générale des coûts » (mesure 1) au lieu de la facturation des frais effectifs d'entretien, car elle améliore la sécurité du droit. Nous sommes favorables également à la diminution du taux destiné à la compensation du renchérissement (ISPC) des fonds propres de 40 % à 28 %, car cette correction arithmétique tient compte des modèles théoriques de la Confédération (mesure 2). Il est toutefois regrettable de pas saisir l'occasion de cette modification pour décomplexifier le dispositif en tenant compte également de la jurisprudence récente (2020) du TF.

En revanche, le Conseil d'Etat, dans sa majorité, est opposé à la modification des exigences actuelles en matière de formule officielle de notification de hausse de loyer et de formule officielle au changement de locataire (mesures 3 et 4). Ces modifications provoquent une insécurité juridique pour les détenteurs des formules officielles (bailleurs), pour leurs destinataires (locataires) et pour les autorités de conciliation en charge du contrôle de leur teneur. Elles impliquent également la nécessité d'une modification légale dans le Canton de Vaud, une augmentation de la charge de travail administratif pour l'autorité d'homologation (plus de 100 formules officielles agréées dans notre canton devraient être modifiées), ainsi qu'une augmentation de la charge de travail des bailleurs. La mise en œuvre de la mesure 3 qui consiste à informer les locataires sur la possibilité de contester une hausse de loyer pour rendement excessif ou dépassement du loyer usuel du quartier serait bien plus efficace par une communication aux locataires faite par les soins de l'association représentative des locataires (ASLOCA) par exemple sur ses pages Web. Nous proposerons cette solution simple aux associations représentatives cantonales.

Enfin, la suppression de l'obligation de l'utilisation d'une formule officielle de hausse de loyer ou de l'envoi de la copie de la convention d'échelonnement pour communiquer un échelon au locataire (cette dernière variante étant en vigueur dans notre canton) donnant suite à la décision de l'Assemblée fédérale du 29 septembre 2023 (modification de l'art. 269d CO) qui n'a pas fait l'objet d'un référendum peut être saluée par la majorité du Conseil d'Etat. Cette modification améliore la clarté du dispositif légal, constitue un allègement pour les bailleurs tout en ne péjorant pas les droits des locataires.

Les départements de l'Administration cantonale vaudoise, ainsi que l'Ordre judiciaire vaudois et le Corps préfectoral vaudois ont été consultés. Les associations cantonales représentatives des bailleurs et locataires n'ont pas été consultées par nos soins, étant entendu que la Confédération a procédé à la consultation des organisations faîtières nationales et des sections romandes des associations précitées.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER



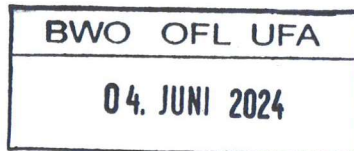
Michel Staffoni

Copies

- OAE
- DGTL



2024.02148



GENERALSEKRETARIAT	
- 3. JUNI	
GS	
SECO	
BLW	
KTI	
EHB	
SBFI	
BWL	
BWO	X
WEKO	
PÜ	
ZIVI	
KF	
Reg. Nr. _____	

P.P. CH-1951
Sion

Poste CH SA

Monsieur
Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Chef du Département fédéral de
l'économie, de la formation
et de la recherche DEFR
Palais fédéral Est
3003 Berne



Notre réf. /
Votre réf. /

Date 29 mai 2024

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais a pris connaissance de la consultation relative à l'avant-projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Nous vous transmettons ci-joint le questionnaire dûment complété.

S'agissant du premier objet mis en consultation, les quatre mesures proposées pour tenter d'atténuer les hausses de loyer ont emporté notre conviction, exception faite de la troisième mesure qui vise à mentionner sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer. Nous sommes en effet d'avis que la mention proposée doit, en tout état de cause, d'ores et déjà figurer sur les formules cantonales, conformément à l'art. 19 al. 1 let. c ch.1 OBLF.

Nous n'avons par ailleurs pas de remarque particulière à formuler au sujet de la suppression des prescriptions de forme dans le droit du bail, telle qu'elle figure dans le second objet mis en consultation.

Dans votre lettre du 10 avril 2024, vous nous demandez d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne compétente en cas de questions. Pour notre Canton, M. Peter Kalbermatten (tél. 027 606 73 05 ; peter.kalbermatten@admin.vs.ch), chef du Service de l'industrie, du commerce et du travail, se tient à disposition.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

Franz Ruppen



La chancelière

Monique Albrecht

Annexe Questionnaire
Copie à par courriel à recht@bwo.admin.ch



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☒ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Conseil d'Etat du Canton du Valais



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

-

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées – en principe – en fonction de leur montant effectif. Le recours à des forfaits n'est, toujours selon la jurisprudence, admissible que dans des cas très exceptionnels. Ainsi en est-il lorsque, dans un cas concret, il n'est pas possible d'aboutir à un résultat plus exact (en particulier lorsque les comptes comportent des postes qui varient de manière importante d'une année à l'autre, ce qui fausse la comparaison), et que le recours à de tels forfaits ne débouche pas sur des frais d'exploitation exagérés (cf. David Lachat, « Le bail à loyer », édition 2019, pages 595 et 596, ainsi que les références y citées ; cf. également François Bohnet et Julien Broquet, « Commentaire pratique » « Droit du bail à loyer et à ferme », édition 2017, page 961 n° 54 ad art. 269a CO, ainsi que les références y citées).

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que cette première mesure devrait non seulement permettre d'exercer un effet modérateur sur les loyers, d'accroître la transparence des prix des loyers et d'apporter un certain soulagement pour les locataires – ce qui est visé par le projet de modification de l'OBLF soumis –, mais également d'adapter l'OBLF à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette mesure emporte ainsi la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

-

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Le renchérissement est mesuré par l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), qui montre l'évolution du prix des biens et des services de consommation par rapport au mois ou à l'année précédente ou à tout autre moment de référence (cf. François Bohnet et Julien Broquet, « Commentaire pratique » « Droit du bail à loyer et à ferme », édition 2017, page 985 n° 120 ad art. 269a CO). Selon l'art. 16 OBLF, l'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser, en l'état actuel du droit, 40% de la hausse de l'IPC.

Dans la mesure où il apparaît, si l'on se fonde sur le modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL) et comme exposé au travers du rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation, que le taux correct s'élève – d'un point de vue purement arithmétique – à 28 %, le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que l'OBLF doit nécessairement être ajustée en ce sens. Celui lui apparaît d'autant plus justifié, comme également souligné dans le rapport explicatif, que lors de l'introduction de cette norme, le Conseil fédéral avait délibérément opté pour une solution généreuse en faveur des bailleurs.

Pour les raisons qui précèdent, cette deuxième mesure, qui représente un allègement certes modeste en faveur des locataires, emporte la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

-

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

En l'état actuel du droit, la formule destinée à communiquer aux locataires les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat doit contenir, selon l'art. 19 al. 1 let. c ch. 1 OBLF, « les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ». En Valais, sur le verso de cette formule, figurent des extraits du Code des obligations (CO) et notamment des reproductions de ses art. 269 et 269a. Les locataires sont ainsi d'ores et déjà rendus attentifs, dans ce cadre, aux possibilités qu'ils ont pour pouvoir contester le loyer (rendement excessif, dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier, etc.).

Sous un autre angle, l'acceptation de cette mesure – qui n'introduit pas de nouveau droit pour les locataires – impliquerait une adaptation des formulaires, et par conséquent un certain surcroît de travail qui n'apparaît pas nécessaire.

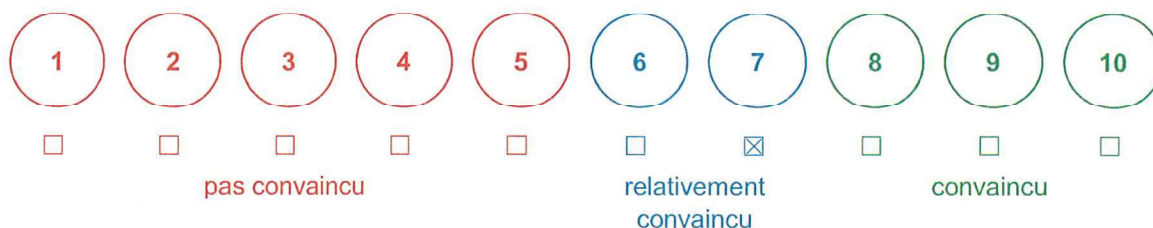
Cette troisième mesure n'emporte ainsi pas la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

-

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais est d'avis que cette quatrième mesure, visant à étendre le contenu de la formule de communication du loyer initial, est apte à poursuivre les objectifs visés. Il propose toutefois d'inclure également sur le formulaire les taux en vigueur pour le nouveau loyer. Comme le relève le rapport explicatif, ces derniers sont normalement indiqués sur le contrat. Tel n'est cependant pas toujours le cas. Inclure les taux en vigueur pour le nouveau loyer devrait permettre d'éviter des situations nébuleuses et contribuer à une meilleure transparence, ainsi que de faciliter, le cas échéant, le travail des autorités en charge des litiges entre locataires et bailleurs.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir:

- le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer et le nouveau loyer,
- le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer et le nouveau loyer.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

-



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Par courrier électronique

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Palais Fédéral
3000 Berne

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Monsieur le conseiller fédéral,

Votre correspondance du 10 avril 2024 relative à la procédure de consultation susmentionnée nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

De façon générale, notre autorité est favorable à ces propositions de modification.

Ces 4 mesures sont jugées appropriées :

- Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1bis) ;
- Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16) ;
- Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6) ;
- Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3).

Nous sommes aussi favorable à la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail (projet 2).

En vous remerciant de l'attention portée au présent courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le conseiller fédéral, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 8 juillet 2024

Au nom du Conseil d'État :



La présidente,
F. NATER

La chancelière,
S. DESPLAND



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☒ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Office cantonal neuchâtelois du logement (OCNL)



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☒

Non ☐

neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Le Conseil d'Etat

2683-2024

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Palais fédéral
3003 Berne

Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Faisant suite à votre courrier d'ouverture de la procédure de consultation du 10 avril 2024, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous communique sa prise de position.

Dans le cadre de votre courrier d'avril dernier, vous nous avez communiqué l'avant-projet de modification de l'OBLF et le rapport explicatif relatif à celui-ci en nous priant de nous déterminer grâce au formulaire de questionnaire relatif au projet mis en consultation.

Aussi, conformément à votre demande, vous trouverez en annexe le formulaire que vous nous avez transmis, dûment complété par nos soins.

L'avant-projet tel qu'initié par le Conseil fédéral et préparé par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) comporte les deux objets suivants:

A. Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

De façon brièvement résumée, l'Etat de Genève est favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyer dans son ensemble. En effet, ce projet permet d'atteindre les objectifs fixés, à savoir :

- exercer un effet modérateur sur les loyers,
- accroître la transparence des prix sur le marché locatif,
- éviter une intervention excessive dans les relations contractuelles entre bailleur et locataire,
- éviter le ralentissement des investissements dans l'offre de logements.

Pour le surplus, sur cet objet, notre Conseil relève brièvement ce qui suit :

1. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

La modification proposée par votre Département vise à rendre inadmissible une prise en compte forfaitaire des hausses de coûts de la part du bailleur, qui devrait ainsi justifier d'une augmentation effective de celles-ci pour les reporter sur les loyers.

Notre gouvernement, après pesée des intérêts et au vu du contexte spécifique actuel de pénurie de logements et de tendance à la hausse des loyers, approuve cette mesure en faveur du locataire, même si elle pourrait être de nature à entraîner une complexité supplémentaire pour les bailleurs. En outre, conformément à la jurisprudence citée dans le rapport (TF 4A_88/2013) l'inadmissibilité des forfaits correspond à la jurisprudence en vigueur du Tribunal fédéral.

2. Deuxième mesure: abaissement de la compensation du renchérissement

La modification proposée par votre Département vise à abaisser (de 40 à 28%) la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques.

Elle est également appuyée par notre Conseil qui estime adéquat qu'une augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital propre exposé ne puisse dépasser la part de loyer effectivement exposée au risque.

3. Troisième mesure : extension de la formule de notification d'augmentation de loyer

La modification proposée par votre Département vise une extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer et permet d'augmenter le niveau d'information du locataire.

Notre Conseil appuie fermement cette mesure qui correspond à la pratique actuellement en cours dans notre canton et qui est parfaitement conforme à la jurisprudence en vigueur.

4. Quatrième mesure : extension du contenu de la formule de communication du loyer initial

La modification proposée par votre Département consiste à introduire, sur la formule de communication du loyer initial, les taux d'intérêt de référence et d'inflation (ISPC) qui étaient déterminants pour la fixation du loyer précédent.

Cette mesure est également appuyée par notre Conseil avec toutefois la proposition d'aller plus loin encore et d'indiquer, sur cette formule officielle, le taux d'intérêt de référence et d'ISPC énoncés tant au moment de la fixation de l'ancien loyer qu'au moment de celle du nouveau.

La quatrième mesure, ainsi complétée, garantira une parfaite transparence pour les parties au contrat.

B. Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Notre Conseil a un avis neutre sur cet objet qui correspond à une mise en œuvre cohérente et conforme à la future teneur de l'art. 269d CO, d'ores et déjà adoptée par l'Assemblée fédérale en septembre 2023, et dont le Conseil fédéral fixera l'entrée en vigueur.

Le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous remercie de l'avoir consulté sur ces modifications importantes de l'OBLF.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :


Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :


Nathalie Fontanet

Annexe mentionnée

Copie à : recht@bwo.admin.ch



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☒ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Conseil d'Etat de la République et canton de Genève
Rue de l'Hotel-de-Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

La République et canton de Genève est favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans son ensemble, tel qu'initié par le Conseil fédéral et préparé par le Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR).

Les quatre mesures comprises dans ce projet semblent répondre aux objectifs visés par le Conseil fédéral à savoir, à court terme, de "permettre d'exercer un effet modérateur sur les loyers et d'accroître encore la transparence des prix sur le marché locatif, sans intervenir pour autant de manière excessive dans les relations contractuelles ni même freiner les investissements dans l'offre de logements" Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation (ci-après le Rapport) du 10 avril 2024, page 2).

De plus, ces objectifs semblent pertinents, au vu de l'augmentation de 14, 5% des loyers nets des logements loués durablement à des fins d'habitation durant les 13 dernières années (entre début 2011 et mars 2024), alors même que le taux d'intérêt de référence baissait. Voir Rapport du 10 avril 2024, page 2.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Cette première mesure vise à rendre inadmissible une prise en compte forfaitaire des hausses de coûts de la part du bailleur, qui devrait ainsi justifier d'une augmentation effective de celles-ci pour les reporter sur les loyers. Après pesée des intérêts et au vu du contexte spécifique actuel de pénurie de logements et de tendance à la hausse des loyers, la République et canton de Genève approuve cette mesure en faveur du locataire, même si elle pourrait être de nature à entraîner une complexité supplémentaire pour les bailleurs. En outre, conformément à la jurisprudence citée dans le rapport (TF 4A_88/2013) l'inadmissibilité des forfaits correspond à la jurisprudence en vigueur du Tribunal fédéral.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

La République et canton de Genève est convaincue par la deuxième mesure qui vise à abaisser (de 40 à 28%) la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques.

L'explication contenue dans ledit projet est en effet claire et convaincante (Voir. Rapport pages 3 et 4): En effet, sur la base du modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL), il résulte que, d'un point de vue arithmétique, seule une part de 28% (et non de 40%) du loyer correspond effectivement au capital exposé au risque.

Aussi, il semble adéquat que l'art. 16 OBLF soit rectifié en ce sens qu'une augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ne puisse dépasser la limite de 28% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Cette mesure semble d'autant plus adéquate que l'allègement modeste pour les locataires engendré par cette mesure pourra représenter néanmoins des montants non négligeables sur une longue durée.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

La République et canton de Genève est convaincue par cette troisième mesure qui propose une extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer pour qu'elle contienne dorénavant l'indication de la possibilité de contester le loyer en invoquant des critères de coûts absolus (par exemple un rendement – brut ou net – abusif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité/le quartier) pour contester une hausse de loyer du bailleur basée sur des critères de coûts relatifs (par exemple la hausse du taux d'intérêt de référence, la compensation du renchérissement ou des hausses générales de coûts).

La mesure proposée permet d'augmenter le niveau d'information du locataire, ce qui apparaît légitime et opportun, dès lors qu'il s'agit d'un rappel des droits du locataire (art. 270b al. 1 CO) et de la jurisprudence en vigueur.

A relever en outre que la formule officielle ad hoc du canton de Genève contient déjà ces indications.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

La République et canton de Genève est convaincue de cette quatrième mesure consistant à introduire, sur la formule de communication du loyer initial, les taux d'intérêt de référence et d'inflation (ISPC) qui étaient déterminants pour la fixation du loyer précédent.

Cette mesure permettra en effet une plus grande transparence en faveur du locataire.

La République et canton de Genève invite cependant à aller encore plus loin et à indiquer, sur cette même formule officielle, les taux de référence et d'inflation (ISPC) énoncés au moment du nouveau loyer.

L'indication, directement sur la formule officielle, des données relatives à la fixation de l'ancien loyer et à celle du nouveau offre plus de transparence au locataire qui pourra constater directement une éventuelle différence entre les taux d'intérêt de référence et l'indice de l'inflation (ISPC) formulés au moment de la fixation l'ancien et au moment de celle du nouveau loyer.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270, al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir:

- le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer ainsi que celui déterminant pour le nouveau loyer;
- le niveau l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer ainsi que celui déterminant pour le nouveau loyer.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☐ neutre ☒

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

La République et canton de Genève se prononce de manière neutre par rapport au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés: en effet, ce projet correspond à une mise en oeuvre cohérente et conforme aux futurs alinéas 4 et 5 de l'art. 269d CO – d'ores et déjà adoptés par l'Assemblée fédérale le 29 septembre 2023, et dont le Conseil fédéral fixera l'entrée en vigueur.

BWO OFL UFA

01. JULI 2024

26. JUNI 2024

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche - DEFR
Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
Palais fédéral
3003 Berne

Par courriel : recht@bwo.admin.ch

Delémont, le 18 juin 2024

GENERALSEKRETARIAT	
26. JUNI 24	
GS	
SECO	X
BLW	
KTI	
EHP	
SBE	
Env	
Reg...	

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

SECO	
27. Juni 2024	
vorregistriert	
OAGSdm	

Consultation relative à la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Par lettre du 10 avril dernier, vous avez ouvert la procédure de consultation citée en titre.

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura en a pris connaissance et soutient l'ensemble des modifications qu'il est proposé d'apporter à l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

Les adaptations envisagées sont effectivement de nature à exercer un effet modérateur sur les loyers, ainsi qu'à apporter une transparence adéquate en faveur des locataires.

Le projet apparaît ainsi équilibré et mérite d'être soutenu.

Nous nous permettons pour le surplus de renvoyer aux réponses contenues dans le questionnaire annexé.

En cas de question, nous vous invitons à vous adresser à Monsieur Romain Marchand, responsable de la Section juridique du Service de l'économie et de l'emploi (romain.marchand@jura.ch).

En vous remerciant de l'avoir consulté, le Gouvernement vous prie de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à sa haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Mie Benet
Rosalie Beuret Siess
Présidente



Jean-Baptiste Maître
Jean-Baptiste Maître
Chancelier d'État

Annexe ment.



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☒ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Gouvernement de la République et Canton du Jura



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- Zone rouge = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- Zone bleue = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- Zone verte = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
pas convaincu				relativement convaincu			convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
pas convaincu				relativement convaincu			convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
pas convaincu				relativement convaincu			convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
pas convaincu				relativement convaincu			convaincu		

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Herr Bundesrat
Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 11. Juli 2024

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, am Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) teilzunehmen und unterbreiten Ihnen die folgende Stellungnahme.

Der Bundesrat erwartet, dass die Mietzinsen, Teuerungsausgleich sowie allgemeine Kostensteigerungen miteingerechnet, bis 2026 um weitere 10 bis 15 Prozent steigen könnten. Mit der vorliegenden Verordnungsanpassung möchte der Bundesrat deshalb folgende Massnahmen gegen die steigenden Mietzinsen ergreifen:

1. Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1bis VMWG);
2. Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
3. Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
4. Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Die Mieten stellen eine Ausgabenposition dar, die zum Grundbedarf für den Lebensunterhalt von privaten Haushalten gehören. Die ständig und massiv steigenden Kosten für Mieterinnen und Mieter sind eine grosse Herausforderung für einen erheblichen Teil der Bevölkerung. Sie können ein Hindernis für die gesunde Entwicklung unserer Gesellschaft und Wirtschaft bedeuten. So müssen sich zum Beispiel junge Menschen in der Schweiz fragen, ob ihr Kinderwunsch überhaupt finanziell tragbar ist. In einer Zeit, wo wir einen historischen Geburtenrückgang erleben, ist diese Tatsache besorgniserregend.

Die EVP teilt die Ansicht des Bundesrates, dass ein dringender Bedarf besteht, um die steigenden Mietzinsen zu bekämpfen. Sie begrüsst daher im Grundsatz eine Reaktion des Bundesrates auf Verordnungsebene. **Effektiv «mietzinsdämpfende Wirkung» dürfte jedoch bestenfalls gerade Mal die erste der vier Massnahmen erzielen. Allerdings**

handelt es sich hierbei lediglich um die Umsetzung eines mehr als 10 Jahre alten Bundesgerichtsentscheids. Weshalb der Bundesrat erst jetzt handelt, ist für die EVP nicht nachvollziehbar.

Dass Massnahme 2 im Sinne einer spürbaren Entlastung für Mieterinnen und Mieter wirkungslos ist, zeigt der Bundesrat in seinem Bericht gleich selber auf. Nichtsdestotrotz unterstützt die EVP diese wiederum längst überfällige Anpassung. Massnahmen 3 und 4 sehen lediglich begrüssenswerte Ergänzungen bei Formularen vor. Auch hierbei handelt es sich jedoch keinesfalls um effektiv mietzinsdämpfende Massnahmen.

Fazit: Für die EVP ist klar, dass die vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen bei weitem nicht genügen werden, um die steigenden Mietzinsen und damit die finanzielle Belastung für Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu entschärfen. Um insbesondere missbräuchliche Mietzinsen effektiver bekämpfen zu können, sind weitere einschneidendere Massnahmen auf Gesetzesebene notwendig.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Lilian Studer
Präsidentin EVP Schweiz



Alex Würzler
Generalsekretär EVP Schweiz

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bern, 24. Juni 2024 / SO
VL_VMWG

Elektronischer Versand: recht@2bwo.admin.ch

Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) - Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Wir unterstützen die Bemühungen zur Erhöhung der Transparenz im Mietverhältnis, insbesondere die Anpassungen des Anmeldeformulars für den Anfangsmietzins. Diese Massnahmen sind wichtig, um das Vertrauen der Mieterschaft zu stärken und eine faire Praxis zu gewährleisten.

Wir sind jedoch besorgt über die zusätzliche administrative Belastung, die durch einige der vorgeschlagenen Änderungen entstehen könnte. Insbesondere die Abschaffung der Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen würde zu einer erheblichen bürokratischen Mehrbelastung führen. Wir plädieren dafür, die bestehenden Regelungen beizubehalten, um die Effizienz zu gewährleisten und unnötige Kosten zu vermeiden.

Die geplante Reduzierung des Anpassungssatzes für Inflation auf Eigenkapital von 40% auf 28% wird von uns abgelehnt. Diese Massnahme könnte Investitionen in Mietwohnungen unattraktiv machen und somit die Wohnungsknappheit, insbesondere in städtischen Gebieten, verschärfen. Wir setzen uns dafür ein, dass die bisherigen Anreize erhalten bleiben, um den Wohnungsbau zu fördern.

Des Weiteren äussern wir Bedenken bezüglich der Anwendung von Art. 19 Abs. 1 auf indexierte Mieten. Eine klare und präzise rechtliche Grundlage ist notwendig, um Missverständnisse und rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden.

Wir weisen schliesslich darauf hin, dass die Eingriffe in die Preisbildung am Mietwohnungsmarkt möglicherweise negative Auswirkungen haben werden, die kontraproduktiv sind. Künstlich tief gehaltene Mietzinse könnten zu einem übermässigen Konsum an Wohnraum führen, während gleichzeitig die Wohnungsproduktion abnehmen könnte. Dies würde die Wohnungsknappheit insbesondere in Ballungszentren weiter verschärfen. Es besteht das Risiko, dass Kapitalgebende abgeschreckt werden, was das Investitionsklima im Wohnungsbau verschlechtern könnte. Dies könnte langfristig negative Auswirkungen auf das Angebot an Mietwohnungen haben und somit sowohl Vermietende als auch die Mieterschaft in den betroffenen Gebieten benachteiligen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse
FDP.Die Liberalen

Der Präsident



Thierry Burkart
Ständerat

Der Generalsekretär



Jon Fanzun



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☐ Canton
- ☒ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Les VERT-E-S suisses Contact : Bettina Beer, bettina.beer@gruene.ch
--

Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Les VERT-E-S se réjouissent que le Conseil fédéral présente enfin des mesures visant à freiner l'explosion des loyers. Cependant, l'effet de ces mesures sera dérisoire comparé à la pression que subissent les locataires. Les mesures proposées sont très largement insuffisantes et n'auront que peu d'effet sur le niveau des loyers. En effet, les deux premières mesures mettent en œuvre des décisions de longue date du Tribunal fédéral, les deux dernières augmentent la transparence mais ne renforcent pas la protection des locataires contre les loyers abusifs.

Pour désamorcer la situation qui s'aggrave, il est nécessaire de prendre des mesures efficaces et urgentes pour mettre un terme à la spéculation et aux loyers abusifs ainsi que pour garantir un minimum de transparence dans le domaine du logement. Résoudre le problème impose une modification de la loi. Les majorités parlementaires pro-bailleurs cherchant actuellement à démanteler les droits des locataires, cet objectif est hors de portée. Dans ce contexte, le Conseil fédéral doit agir en modifiant l'OBLF qui est de sa seule compétence.

--

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Les pratiques des autorités de conciliation en matière de recours à des forfaits pour les charges courantes et d'entretien sont très différentes selon les cantons. Pourtant la jurisprudence est claire : le recours systématique à des forfaits est difficile à justifier et admis uniquement à titre exceptionnel. Cette modification ne fait qu'appliquer la décision du tribunal fédéral et le principe d'un loyer fondé sur les coûts.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Selon le modèle théorique, la part du loyer exposée aux risques représente le 40 % du 70 % = 28 %. C'est cette seule part qui devrait être adaptée à l'évolution de l'indice. Cette modification supprime cette erreur de calcul et répond à une problématique vieille de plusieurs décennies.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la troisième mesure :

Cette mesure permettrait de faciliter l'exercice des droits des locataires. Les VERT-E-S soutiennent toutes les mesures qui visent à accroître la transparence dans la relation inégale entre locataires et bailleurs ou bailleuses.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Actuellement, neuf cantons ont introduit des dispositions relatives à l'obligation de communiquer le loyer initial au moyen d'une formule officielle. Dans les cantons de BS, FR, GE, LU, ZG, ZH, cette formule est obligatoire. Deux autres cantons, à savoir NE et VD, l'imposent partiellement. La formule de communication du loyer initial devrait être étendue à toute la Suisse, peu importe la situation du marché du logement. Les VERT-E-S soutiennent toutes les facilitations allant dans la direction de plus de transparence.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☒ Non ☐ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin, Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

Die SP Schweiz begrüsst, die mit dieser Änderung vorgestellten Massnahmen. Allerdings sind wir tiefgreifend irritiert, dass sämtliche vorgestellten Massnahmen ohnehin hätten erfolgen müssen und eine Selbstverständlichkeit sind. Zudem müssen wir leider bemängeln, dass die ergriffenen Massnahmen nicht weit genug gehen, um die missbräuchlichen Renditen, welche durch Vermieter:innen erzielt werden, zu verhindern. Die Mieten steigen jedoch nicht nur wegen den missbräuchlichen Renditen, sondern seit neustem auch aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Um dieses Problem zu lösen, braucht es weitergehende Massnahmen, welche Mieter:innen tatsächlich vor überhöhten und missbräuchlichen Mieten schützen. Der Bundesrat sollte im Wissen um diese Herausforderung handeln, indem er die VMWG, die in seiner alleinigen Zuständigkeit liegt, dahingehend ändert. Mehrere Vorschläge in diese Richtung wurden dem Parlament unterbreitet – leider erfolglos (Motionen [23.3850](#) und [23.3949](#) «Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen»). Tatsächlich setzen die ersten beiden Massnahmen bereits längst gefällte Bundesgerichtsentscheide um, die letzten beiden erhöhen die Transparenz – sie stärken aber in keiner Weise den Schutz der Mieter:innen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Über das VMWG würde der Bundesrat jedoch über einen erheblichen Handlungsspielraum verfügen, da die an die Hypothekarzinssentwicklung gekoppelte Erhöhung durch den Referenzzinssatz ausschliesslich in Art. 13 VMWG festgelegt ist. Nachfolgend soll sodann auf die einzelnen Massnahmen eingegangen werden und Vorschläge für effizientere Massnahmen gemacht werden.

1 Kommentare zu einzelnen Massnahmen

1.1 Effektive Kosten nach Art. 12 Abs. 1bis VE-VMWG

Mit dieser Massnahme wird lediglich das Urteil des Bundesgerichts umgesetzt und ist eine Selbstverständlichkeit. Ein von der SP übrigens längst bemängelter Zustand. Zu begrüssen ist dabei, dass nun in Art. 12 Abs. 1bis VE-VMWG explizit verankert wird, dass die Anwendung von Pauschalen unzulässig wird und so der Grundsatz der Kostenmiete gestärkt wird. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die anrechenbaren Kosten in einem verhältnismässigen Rahmen bleiben und es mit dieser Änderung nicht in Einzelfällen zu einer Verschlechterung der Situation von Mieter:innen kommt.

1.2 Teuerungsausgleich nach Art. 16 VE-VMWG

Wie im erläuternden Bericht richtigerweise erwähnt, handelte es sich bei der ursprünglichen Regelung um eine grosszügige Lösung zu Gunsten der Vermieterseite (S. 4). Mit dieser Änderung

wird aber lediglich ein jahrzehntealter Rechenfehler beseitigt, was schon längst hätte erfolgen müssen. Es ist jedoch zu bemängeln, dass diese Massnahme praktisch keinen Einfluss auf die Mieten haben wird: Wie im erläuternden Bericht ausgeführt, ist dadurch keine signifikante Senkung des Mietzinses zu erwarten (S. 4). Jedoch im Anfechtungsfall bei übersetzter Rendite wird neu das zu Grunde liegende Eigenkapital künftig wenigstens korrekt berechnet. Das wiederum weist darauf hin, dass in der Vergangenheit die zulässigen Renditen viel zu hoch berechnet wurden, was überaus stossend ist.

1.3 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen nach Art. 19 Abs. 1 litt. a und Abs. 3 VE-VMWG

Wie der Bundesrat bereits angemerkt hat, würde dies die Ausübung der Rechte von Mieter:innen erleichtern (S. 4 des erläuternden Berichts). Die eine Änderung betrifft eine Vervollständigung der Rechtsbelehrung: eine Selbstverständlichkeit, die schon längst hätte umgesetzt werden sollen. Die andere betrifft die Bekanntgabe von Daten (massgebender Hypothekarzins und Teuerung), die erst die Grundlage schaffen, um mieterseits die gerechtfertigte Höhe des Mietzinses abschätzen zu können. Auch dies eine längst fällige Massnahme und Selbstverständlichkeit. Dementsprechend unterstützen wir die Massnahmen, welche die Transparenz in der ungleichen Beziehung zwischen der Mieter:innen- und Vermieter:innenseite erhöhen. Anzumerken ist jedoch auch hier, dass diese Massnahme keine Verbesserung im Hinblick auf die Höhe der Mieten mit sich bringen wird.

Betreffend der Bekanntgabe des Anfangsmietzinses ist ebenfalls die erhöhte Transparenz zu begrüssen. Nichtsdestotrotz ist die SP Schweiz der Meinung, dass die Bekanntgabe des Anfangsmietzinses in der ganzen Schweiz, unabhängig von der Situation auf dem Wohnungsmarkt, eingeführt werden sollte.

1.4 Formaufhebung im Mietrecht

Am 29. September 2023 hat die Bundesversammlung zwei Änderungen von Art. 269d OR verabschiedet. Um diese Änderungen umzusetzen, schlägt der Bundesrat eine Änderung von Art. 19 der VMWG vor. Die SP Schweiz nimmt diese Änderungen zur Kenntnis.

Auszuführen ist, dass es nicht gerechtfertigt erscheint, dass diese Anpassungen einzig im Interesse der Vermieter:innen liegen. Es wäre daher wichtig, dass die VMWG dahingehend ergänzt wird, dass der Mietvertrag und die Formulare für Mitteilungen über Mietzinsänderungen, andere Ansprüche der Vermieter:innen oder die Kündigung des Mietverhältnisses zwingend die Kontaktdaten der Vermieter:innen enthalten müssen. Dies insbesondere deshalb, da Mieter:innen, um vor der Schlichtungsbehörde oder dem Richter zu klagen, die Kontaktdaten benötigen.

Zudem wird hier die Verwendung der mechanischen Unterschrift für die Vermieterseite eingeführt, während die Revision bezüglich der Untermiete, die ebenfalls am 29. September 2023 von der Bundesversammlung verabschiedet wurde, die Schriftform für die Untermiete verlangt. Auch dies stellt eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Mieter:innen und Vermieter:innen (notabene zu Gunsten Letzterer) dar.

2 Vorschläge für weitere Massnahmen

Zusammenfassend ist dementsprechend festzuhalten, dass die SP Schweiz grundsätzlich die Massnahmen zur Änderung der VMWG unterstützt. Es ist aber äusserst bedauerlich, dass der Bundesrat diese Chance nicht ergreift, um die Mieter:innen wirklich zu unterstützen. Der Bundesrat muss jetzt geeignete Massnahmen ergreifen, um überhöhte und missbräuchliche Mieten zumindest zu dämpfen. Nachfolgend sollen vier Massnahmen aufgezeigt werden, welche im Rahmen der bundesrätlichen Kompetenz ebenfalls ergriffen werden müssten, um tatsächlich eine Verbesserung für Mieter:innen herbeizuführen.

1. Änderung der Möglichkeit der Mietzinserhöhung nach Art. 13 VMWG

Art. 12a VMWG sieht vor, dass für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes ein Referenzzinssatz gilt. Für jede Erhöhung dieses hypothekarischen Referenzzinssatzes ist sodann eine Mietzinserhöhung um $\frac{1}{4}$ möglich und zwar unabhängig davon, ob man tatsächlich eine Hypothek hat oder nicht (Art. 13 VMWG). Von dieser Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen, profitieren ungerechtfertigterweise insbesondere Pensionskassen, obwohl sie oft keine Hypothek zu bezahlen haben. Es sind in der Praxis zudem fast ausschliesslich institutionelle Vermieter, welche eine Mietzinserhöhung aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes angekündigt haben. Somit sollte bei einer Mietzinserhöhung aufgrund von Art. 13 VMWG auch immer darauf abgestellt werden, ob man tatsächlich auch eine Hypothek bezahlt und somit effektiv Kosten entstehen. Überdies würde eine solche Massnahme unmittelbar Wirkung zeigen, da die meisten Mietzinserhöhungen von Pensionskassen vorgenommen werden.

Sollte diese Änderung nicht vorgenommen werden, ist zumindest, um eine Entlastung der Mieter:innen zu garantieren, der Mietzinserhöhungssatz zu reduzieren, solange die Inflation so hoch ist.

2. Minderung des Prozentsatzes der umfassenden Renovation in Art. 14 VMWG

50 bis 70% der Kosten von umfassenden Renovationen gelten heute als wertvermehrende Investitionen und können deshalb auf den Mietzins überwälzt werden. Eine Studie der Fachhochschule Luzern belegt jedoch, dass dieser Prozentsatz zu hoch ist. Der Bundesrat ist gefordert, die VMWG so anzupassen, dass 35 bis max. 55% der Kosten einer umfassenden Renovation als wertvermehrende Investitionen gelten.

3. Nur effektive Nebenkosten anrechnen

Allzu oft, insbesondere bei steigenden Energiepreisen, übersteigen die effektiven Nebenkosten die geleisteten Akontozahlungen deutlich. Art. 4 VMWG könnte dahingehend angepasst werden, dass die Vermieter:innen verpflichtet werden, Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten festzulegen (auf die Gefahr hin, dass z. B. die Festsetzung des Mietzinses als nichtig anerkannt

wird). Eine solche Massnahme würde das Risiko vermindern, dass die Mieterpartei in finanzielle Schwierigkeiten kommt.

4. Mitwirkungspflicht der Vermieter:innen bereits im Schlichtungsverfahren

Die in der Änderung vorgeschlagene Massnahme 3 wird nur dann Wirkung zeigen, wenn die Vermieter:innen zu einer stärkeren Zusammenarbeit gezwungen werden. Auf der Stufe Schlichtungsbehörde müssen Vermieter:innen die notwendigen Belege für eine Renditeberechnung nicht einreichen, da zwar eine Mitwirkungspflicht besteht, aber keine Dokumentenaufbewahrungspflicht und die Mieter:innen beweispflichtig sind. So werden Mieter:innen eine Stufe höher in ein kostenpflichtiges Gerichtsverfahren gezwungen. Erstrebenswert wäre eine Umkehr der Beweislast auf Stufe Schlichtungsbehörde, zumindest aber, dass Vermieter:innen bereits im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens verpflichtet wären, die nötigen Unterlagen vorzulegen.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüssen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth
Co-Präsident



Jessica Gauch
Politische Fachreferentin



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☒ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

SP Schweiz



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Wir unterstützen, dass nun Massnahmen ergriffen werden, um gegen die steigenden Mietpreise vorzugehen. Diese sind jedoch unserer Ansicht nach viel zu schwach und es müssten zwingend weiter (siehe dazu einleitende Bemerkungen in der Vernehmlassungsantwort).

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

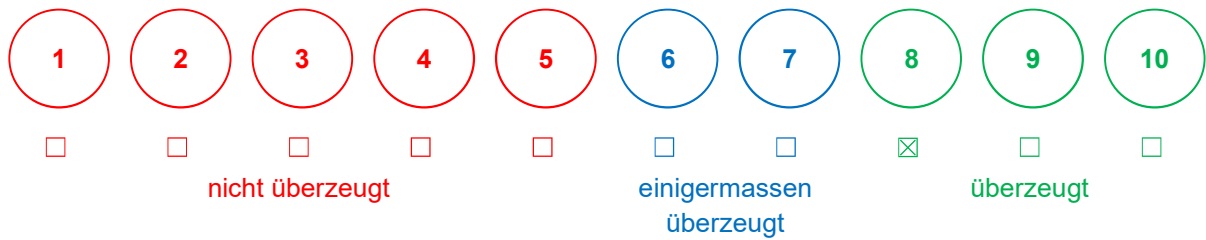
Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Ich verweise auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
CH-3003 Bern

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 09. Juli 2024

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Der Städteverband begrüsst zwar prinzipiell mietzinsdämpfende Massnahmen seitens des Bundes, bezweifelt aber die ausreichende Reichweite und bemängelt die Praxistauglichkeit.

Die **Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter**: Beinahe 60% der Bevölkerung leben in Mietwohnungen.¹ Die **Städte weisen einen noch höheren Anteil an Mietwohnungen** auf als der Schweizer Durchschnitt und sind insofern umso **betroffener von der erwarteten Erhöhung der Mietzinsen in bestehenden und neu abgeschlossenen Mietverhältnissen**. Deswegen begrüsst der Städteverband prinzipiell, dass der Bundesrat mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen eine mietzinsdämpfende Wirkung erzielen möchte.

Die Rückmeldungen der Städte zeigen dabei unterschiedliche kritische Stimmen: Die **meisten Städte finden die vorgeschlagenen Änderungen nicht ausreichend. Einige Städte befürchten einen administrativen Mehraufwand und sehen in einigen der Vorschläge gar eine mögliche Verschlechterung** und lehnen den Vorschlag insgesamt ab.

Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1bis VMWG)

Der Städteverband **lehnt** diese Massnahme **ab**. Einige Städte befürworten ein Verbot der pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung, welche bereits in einem Bundesgerichtsurteil so festgehalten wurde. Andere Städte befürchten, dass das Verbot der Pauschale in gewissen Jahren

¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse.html#:~:text=Die%20Schweiz%20ist%20ein%20Land,ihren%20eigenen%20Wohnungen%2FH%C3%A4usern%20leben.>

sogar zu einer Mietzinserhöhung führen kann, und zeigen sich skeptisch gegenüber den Unsicherheiten, welche aus dem Systemwechsel in den Schlichtungsbehörden entstehen.

- Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG)

Eine Mehrheit der Städte **befürwortet** diese Massnahme. Einige Städte warnen jedoch vor der Ungenauigkeit von Modellrechnungen, auf welcher diese Anpassung beruht, und stehen deswegen der Anpassung kritisch gegenüber.

- Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. A Ziff. 6 VMWG)

Der Städteverband bezieht hier **keine eindeutige Position**. Einige Städte **befürworten** diese Massnahme, da sie Mietende besser über ihre Rechte aufklärt. Andere Städte zeigen sich allerdings skeptisch gegenüber den Auswirkungen dieser Massnahme. Die Mietenden können zwar so einfacher Mietzinssteigerungen anfechten, sind sich aber nicht unbedingt bewusst, wie kostspielig und aufwendig diese Rechtsverfahren sein können. Auch sei es unüblich, der Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen. Ausserdem kommt diese Massnahme nur zum Zug, wenn die Mietzinse mit der relativen Berechnungsmethode angepasst werden.

- Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG)

Die Städte **befürworten** diese Massnahme, welche zu mehr Transparenz beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen führt.

Abbau mietrechtlicher Vorschriften

Die Städte **unterstützen** die Vorlage zum Abbau von mietrechtlichen Formvorschriften in der Staffelmiete.

Städte fordern weitere Massnahmen, vorliegende Änderungen sind nicht ausreichend, allenfalls viel Mehraufwand und eventuell gar kontraproduktiv

Im aktuellen Kontext der Wohnungsknappheit beobachten die Städte weitere Erhöhungen des Mietzinses, wie es sich auch im Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik zeigt. Diese Entwicklung verbunden mit den steigenden Lebenshaltungskosten bereitet den Städten Sorge. Denn, die grösste urbane Qualität ist die Vielfalt, weshalb die Städte auch Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen anbieten möchten. Werden diese Wohnungen aber für einen Teil der Bevölkerung immer unerschwinglicher, geht auch diese urbane Vielfalt verloren. **Deswegen fordern die Städte weitere, über diese Vernehmlassung hinausgehende Massnahmen, welche zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau beitragen und den Anstieg der Mietzinsen für die Mietenden abfedert.**

Dies umso mehr, da – wie auch im begleitenden Schreiben erwähnt – die Wirkung der mietzinsdämpfenden Massnahmen bescheiden ist. Hinzu kommt, dass die Städte wie oben skizziert gewisse Bedenken bei der Umsetzung der Massnahmen haben.



Der Städteverband möchte ausserdem darauf hinweisen, dass nur ein Teil der Massnahmen darauf abzielt, mietzinsdämpfend zu wirken. Ein zweiter Teil dient eher der Förderung der Transparenz. Während mehr Transparenz zwar durch eine präventive Wirkung und durch Anfechtungen mietzinsdämpfend wirken kann (indem kein missbräuchlicher Mietzins verlangt wird), handelt es sich de facto nicht um eine direkt mietzinsdämpfende Massnahme.

Der Städteverband unterstützt grundsätzlich Massnahmen für mehr Transparenz im Mietrecht, wie etwa eine bundesweite Formularpflicht, weswegen er auch begrüsst, dass der Bundesrat hierzu Massnahmen vorschlägt.

Während der Städteverband eine Mehrheit der Massnahmen unterstützt, ist er allerdings von einer Verbesserung der Situation in den Städten durch die Massnahmen nicht überzeugt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Anders Stokholm
Stadtpräsident Frauenfeld

Direktor

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Städteverband



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Siehe einzelne Massnahmen

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

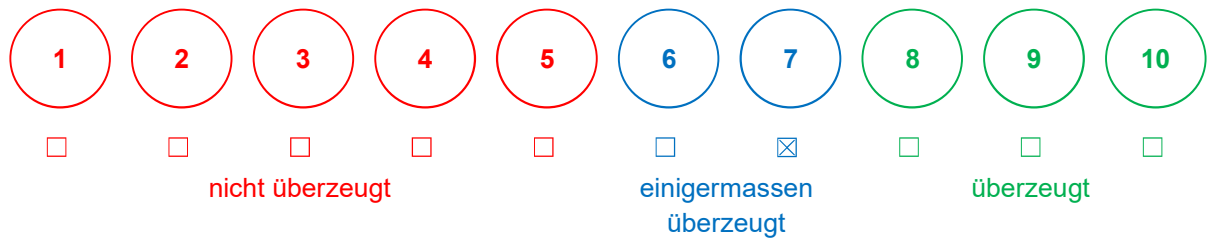
Der Städteverband lehnt diese Massnahme ab. Einige Städte befürworten ein Verbot der pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung, welche bereits in einem Bundesgerichtsurteil so festgehalten wurde. Andere Städte befürchten, dass das Verbot der Pauschale in gewissen Jahren sogar zu einer Mietzinserhöhung führen kann, und zeigen sich skeptisch gegenüber den Unsicherheiten, welche aus dem Systemwechsel in den Schlichtungsbehörden entstehen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

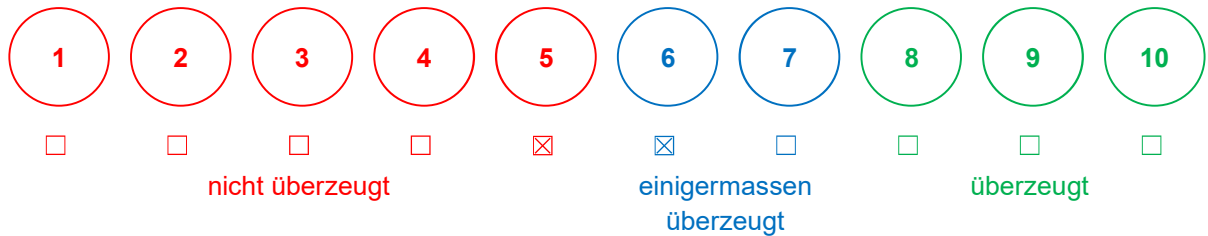
Eine Mehrheit der Städte befürwortet diese Massnahme.
Einige Städte warnen jedoch vor der Ungenauigkeit von Modellrechnungen auf welcher diese Anpassung beruht und stehen deswegen der Anpassung sehr kritisch gegenüber.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Der Städteverband bezieht hier keine eindeutige Position. Einige Städte befürworten diese Massnahme, da sie Mietende besser über ihre Rechte aufklärt. Andere Städte zeigen sich allerdings skeptisch gegenüber den Auswirkungen dieser Massnahme. Die Mietenden können zwar so einfacher Mietzinssteigerungen anfechten, sind sich aber nicht unbedingt bewusst, wie kostspielig und aufwendig diese Rechtsverfahren sein können. Auch sei es unüblich, der Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen. Ausserdem kommt diese Massnahme nur zum Zug, wenn die Mietzinse mit der relativen Berechnungsmethode angepasst werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Die Städte befürworten diese Massnahme, welche zu mehr Transparenz beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen führt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF)
Herrn Daniel Stähli
Herrn Adrian Kägi

Ausschliesslich per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

9. Juli 2024

Stellungnahme zur Vernehmlassung des Bundesrates zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Stähli
Sehr geehrter Herr Kägi

Im April 2024 haben Sie uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. economiesuisse nimmt gestützt auf den Input der betroffenen Mitglieder und aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

Zusammenfassung

Damit langfristig ausreichend qualitativer Wohnraum geschaffen werden kann, sind aus gesamtwirtschaftlicher Sicht stabile und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsmarkt zentral. economiesuisse lehnt damit die Vorschläge im Rahmen der Vernehmlassung gleich in Bezug auf mehreren Punkten ab.

Die Rechte der Mieter sind zu schützen. economiesuisse beurteilt die aktuellen Rahmenbedingungen im Mietbereich zu Gunsten der Mieter dabei aber insgesamt als ausgewogen. Eingriffe ins Mietrecht, wie diese vorgeschlagen werden, gefährden dieses langjährige und bewährte System und sind abzulehnen. Bei Eingriffen in das Mietrecht ist sicherzustellen, dass keine Rechtsunsicherheiten, Bürokratie oder Marktverzerrungen geschaffen werden. Zusätzliche administrative Belastungen – so z.B. durch erweiterte Formularpflichten – sind abzulehnen, da sie die Flexibilität des Wohnungsmarktes beeinträchtigen. Die geplanten Änderungen würden Bauinvestitionen unattraktiver machen, die Vorlage verfehlt somit ihr in der Erläuterung deklariertes Ziel keine Investitionshemmnisse hervorzurufen.

Unterstützt werden können die wenigen der Effizienzsteigerung dienenden Anpassungen, wie der vorgeschlagene Abbau mietrechtlicher Formvorschriften bei Staffelmieten.

Gesamtwirtschaftliche Perspektive auf mietzinsdämpfende Massnahmen

1 Hintergrund und Bedeutung für die Gesamtwirtschaft

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Mieterschutz müssen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, um stabile und attraktive Investitionsbedingungen zu gewährleisten. Investoren sind auf stabile und verlässliche Rahmenbedingungen angewiesen, um langfristige Verpflichtungen erfüllen zu können. Diese Bedingungen sind entscheidend für die Funktionsfähigkeit des gesamten Wirtschaftssystems, da sie den Wohnungsmarkt stabilisieren und somit zur allgemeinen wirtschaftlichen Gesundheit beitragen.

2 Bewertung der vorgeschlagenen Verordnungsanpassungen

2.1 Anpassung der Praxis bei den allgemeinen Kostensteigerungen (Art. 12 Abs. 1bis VMWG)

Die geplante Abschaffung der pauschalen Weitergabe von Kostensteigerungen und der Nachweis der tatsächlichen Kosten führen zu einem erheblichen administrativen Mehraufwand. Damit einher geht das Risiko, dass die Attraktivität von Investitionen in Wohnimmobilien gemindert und somit das Angebot an Mietwohnungen verringert wird. Eine Verringerung des Wohnungsangebots wiederum kann die Mietpreise weiter in die Höhe treiben. Die entsprechende Anpassung ist damit abzulehnen.

2.2 Anpassung des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital (Art. 16 VMWG)

Die Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital von 40 Prozent auf 28 Prozent würde den Vermögensschutz der Eigentümer erheblich schwächen. Auch diese Massnahme würde die Investitionsanreize in den Wohnungsbau reduzieren und damit zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit beitragen.

2.3 Rechte der Mieter proaktiver aufzeigen (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG)

Die geplante Ergänzung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen, um Mieter besser über ihre Rechte zu informieren, erhöht den administrativen Aufwand für Vermieter und birgt gleichzeitig das Risiko für Rechtsunsicherheiten. Während es wichtig ist, die Rechte der Mieter zu schützen, sollte dies nicht durch Massnahmen geschehen, die die Effizienz des Marktes beeinträchtigen und somit die wirtschaftliche Dynamik bremsen.

2.4 Formularpflicht Anfangsmietzins (Art. 19 Abs. 3 VMWG)

Auch die Erweiterung der Formularpflicht zur Transparenzsteigerung bei Wiedervermietungen könnte zu zusätzlichem Mehraufwand führen, ohne einen klaren Nutzen für die Mieter zu bringen.

2.5 Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Art. 19 Abs. 2 & Art. 19a VMWG)

Die geplanten Anpassungen bei der Mitteilung von gestaffelten Mietzinserhöhungen, die zu einer Vereinfachung der Handhabung führen würden, sind zu begrüßen. Solche Massnahmen erhöhen die Effizienz und können den Markt flexibler und reaktionsfähiger machen. Effiziente und transparente Prozesse sind wichtig für eine dynamische Wirtschaft und tragen zur Attraktivität des Standorts bei.

3 Schlussfolgerung

Die vorgeschlagenen Verordnungsanpassungen sind grösstenteils nicht geeignet, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sie zu einer Verschlechterung der Investitionsbedingungen und einer Verschärfung der Wohnungsknappheit führen. Ein ausgewogenes Mietrechtssystem ist entscheidend für die Stabilität und Attraktivität des Wohnungsmarktes und somit für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

economiesuisse



Erich Herzog
Mitglied der Geschäftsleitung



Isabelle Meier
Projektmitarbeiterin Wettbewerb &
Regulatorisches



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
3003 Bern
recht@bwo.admin.ch

Bern, 11. Juli 2024 sgv-ml/at

Vernehmlassungsantwort: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Die Vorlage soll die Problematik der steigenden Mietzinse anpacken. Dazu werden vier Massnahmen vorgeschlagen: Erstens soll die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig erklärt werden. Stattdessen soll die Festlegung neu anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen. Zweitens soll der Satz für den Teuerungsausgleich auf risikotragendem Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent reduziert werden. Drittens soll das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um einen Hinweis ergänzt werden, dass Mieter sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können. Und viertens soll das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden. Zusätzlich sollen mit der Vorlage, die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiativen 16.457 und 16.459 zur Vereinfachung der Formvorschriften notwendigen Verordnungsänderungen vorgenommen werden.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv erachtet die vorgesehenen Massnahmen zur Mietzinsdämpfung als weder als zweck- noch als verhältnismässig, weshalb er diese ablehnt. Die Massnahmen zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften befürwortet der sgv hingegen.

Es ist eine Tatsache, dass sich in der Schweiz in den letzten Jahren eine Wohnungsknappheit bemerkbar gemacht hat. Dass diese zu steigenden Mietzinsen führt, liegt auf der Hand. Denn übersteigt die Nachfrage das Angebot, steigt naturgemäss der Preis. Zudem wirkt sich das Zinsniveau auf die Mietpreise aus, wobei sich diesbezüglich aktuell eine Entspannung anbahnt. Der zweifachen Senkung des Leitzinses durch die Nationalbank dürfte in näherer Zukunft eine Senkung des Referenzzinssatzes folgen, was die Mieter dazu berechtigt, Mietzinsreduktionen einzufordern. Die knappe Verfügbarkeit von Wohnraum, und das damit einhergehende Preisniveau werden jedoch voraussichtlich noch längerfristig ein Problem bleiben. Dass der Bundesrat dieser Entwicklung entgegenwirken möchte, ist grundsätzlich

begrüssenswert, benötigen wir doch auch in Zukunft ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung im Lande.

Die mit der Vorlage vorgeschlagenen Massnahmen erachtet der sgv jedoch als ungeeignet, ebendieses Ziel zu erreichen. Sie führen allesamt zu administrativem Mehraufwand, sowohl für die Vermieter wie auch für die Behörden, sowie zu einer zusätzlichen Regulierung des Wohnungsmarkts, bzw. des Mietrechts. Zudem ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der genannten Massnahmen die Anzahl der Schlichtungsverfahren steigen würde, was ebenfalls zu grossen Mehraufwänden, sowie auch Mehrkosten für alle beteiligten Parteien führen würde. Dem gegenübergestellt ist lediglich eine «moderate Wirkung» auf die Mietzinse (siehe erläuternder Bericht, Seite 6). Dieses Kosten-Nutzen-Verhältnis ist äusserst unausgewogen. Hinzu kommt noch, dass die zusätzlichen Vorschriften und Einschränkungen Investitionen in den Wohnungsbau noch weiter hemmen würden als sie es heute aufgrund von restriktiven Bauvorschriften, komplizierten Bewilligungsverfahren und langwierigen Einspracheprozessen bereits sind. Dies würde die Wohnungsknappheit noch zusätzlich befeuern, was sich aufgrund der bereits genannten Logik tendenziell kostensteigernd auf die Mietzinse auswirken würde.

Um den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist es aus Sicht des sgv unerlässlich, dem Bau neuer Wohnungen keine unnötigen Steine in den Weg zu legen, sondern die dafür nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehört vorderhand eine Reduktion – und keine Erhöhung – von Regulierungen, insbesondere von Bauvorschriften, sowie eine Vereinfachung des Baurechts. Ausserdem muss beim Denkmalschutz die Möglichkeit einer Flexibilisierung und Interessensabwägung geschaffen werden, und die Bedingungen für Einsprachemöglichkeiten müssen verschärft werden.

Positiv beurteilt der sgv daher die Massnahmen zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften. Die Abschaffung der Formularpflicht stellt einen Abbau bürokratischer Hürden dar. Die Zulassung mechanischer Unterschriften schafft Rechtssicherheit und verringert den Verwaltungsaufwand. Beide Massnahmen schränken dabei die Rechte des Mieters nicht ein.

Zusätzlich zu den oben ausgeführten Punkten nimmt der sgv zu den weiteren Fragen im beigefügten Fragebogen Stellung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgv



Urs Furrer
Direktor



Michèle Lisibach
Ressortleiterin

Beilage

- erwähnt



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Gewerbeverband sgV Michèle Lisibach, Ressortleiterin Schwarztorstrasse 26 Postfach 3001 Bern
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinssen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die vorgeschlagenen Massnahmen führen allesamt zu administrativem Mehraufwand, sowohl für die Vermieter wie auch für die Behörden, sowie zu einer zusätzlichen Regulierung des Wohnungsmarkts, bzw. des Mietrechts. Demgegenüber steht lediglich eine – wenn überhaupt – moderate zu erwartende mietzinssenkende Wirkung. Daher ist bei den vorgesehenen Massnahmen keine Verhältnismässigkeit gegeben. Hinzu kommt, dass die zusätzlichen Vorschriften und Einschränkungen Investitionen in den Wohnungsbau noch weiter hemmen würden als sie es heute aufgrund von restriktiven Bauvorschriften, komplizierten Bewilligungsverfahren und langwierigen Einspracheprozessen bereits sind. Dies würde die Wohnungsknappheit noch zusätzlich befeuern, und die Mietzinse weiter in die Höhe treiben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

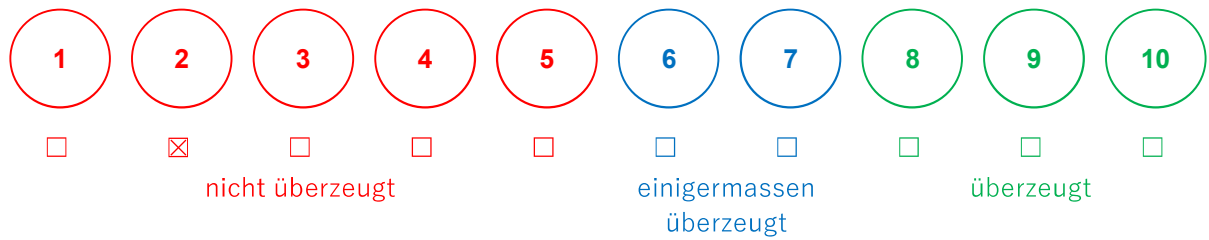
Die Massnahme führt zu einem hohen administrativem Mehraufwand für den Vermieter durch die notwendige detaillierte Aufschlüsselung der Kosten, was Investitionen in den Wohnungsbau hemmen würde. Dieser wird aus Sicht des sgv nicht gerechtfertigt durch eine allfällige – und keineswegs gewisse – Entlastung auf Mieterseite.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Streichung des Absatzes

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Das Mietrecht bietet heute bereits einen ausreichenden Schutz für Mieter vor missbräuchlichen Miete-
zinserhöhungen. Die investitionsnemmende Wirkung dieser Massnahme steht in keinem Verhältnis zu
ihrer «nicht sehr grosse[n] Entlastung für die Mieterseite» (siehe erläuternder Bericht, Seite 4).

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Beibehaltung des heutigen Wortlauts des Artikels

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Diese Massnahme stärkt die Rechte der Mieter nicht, denn sie verfügen bereits heute über entsprechende Anfechtungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher bei dieser Massnahme um reinen Formalismus, welcher übermässigen Verwaltungsaufwand für die Vermieter und die kantonalen Behörden zur Folge hätte. Einfluss auf die Mietzinse hätte die Massnahme hingegen keine.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Streichung der Ziffer

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme stärkt die Rechte der Mieter nicht, denn sie verfügen bereits heute über entsprechende Anfechtungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher bei dieser Massnahme um reinen Formalismus und um eine unnötige zusätzliche Regulierung. Einfluss auf die Mietzinse hätte die Massnahme hingegen keine.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Beibehaltung des heutigen Wortlauts des Artikels

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Abschaffung der Formularpflicht stellt einen Abbau bürokratischer Hürden dar. Die Zulassung mechanischer Unterschriften schafft Rechtssicherheit und verringert den Verwaltungsaufwand. Beide Massnahmen schränken dabei die Rechte des Mieters nicht ein.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat Guy Parmelin
3003 Bern

per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 3. Juli 2024

Änderung der Mietverordnung (VMWG): Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) nimmt dazu im Folgenden gerne Stellung.

Mit den im Rahmen dieser Vernehmlassung vorgeschlagenen Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sollen gemäss Bundesrat kurzfristig umsetzbare Massnahmen zur Dämpfung der Mietzinsentwicklung «ermöglicht werden». Dies ist grundsätzlich positiv, handelt es sich dabei doch um die allerersten Massnahmen des Bundesrats seit der massiven Steigerung der Angebots- und Bestandsmieten über die vergangenen Jahre. Doch so spät wie die Massnahmen kommen, so unzureichend sind sie aus gewerkschaftlicher und MieterInnensicht.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Last der Mietkosten ist für immer mehr Schweizer Haushalte bis tief in den Mittelstand hinein ein grosses und weiter zunehmendes Problem. So gaben die MieterInnen im Jahr 2022 13 Prozent mehr für die Miete aus als 15 Jahre zuvor (bei einer Teuerung von 3.3 Prozent im selben Zeitraum). Laut BFS mussten im Jahr 2017 (letzte verfügbare Datenbasis) rund 20 Prozent der MieterInnen mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens für die Nettomiete aufwenden. Diese rund eine Million Niedrigverdienenden beziehen einen Bruttolohn von unter 5000 Franken im Monat. In den Jahren nach dieser Erhebung mussten die Haushalte zudem weitere, besonders starke Mietkostensteigerungen verkraften: Für eine vierköpfige Familie mit mittlerem Einkommen betrug der Mietkostenanstieg allein in den Jahren 2020-2024 auf ein Jahr gerechnet nochmals fast 1000 Franken.

Um diese für die Kaufkraft vieler Haushalte äusserst belastende Situation endlich zu korrigieren, reichen Retuschen auf Verordnungsebene nicht aus. Gefragt und dringend notwendig sind grundlegende Reformen im Wohnungswesen. Im Vordergrund müssen dabei auf allen Ebenen öffentliche Anstrengungen für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und allgemein

die Schaffung von massiv mehr günstigem Wohnraum stehen. Dafür steht neben den Kantonen sowie Städten und Gemeinden auch der Bund zentral in der Verantwortung. Gemäss BV Art. 108 fördert der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Beschaffung von Land für den Wohnungsbau sowie die Verbilligung der Wohnkosten. Darauf aufbauend sieht das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) seit 2003 konkrete Instrumente wie etwa zinslose oder zinsgünstige Darlehen für gemeinnützige Bauträger im Mietwohnungsbau vor. Mit Ausnahme einer sehr bescheidenen indirekten Förderung (Bürgschaften, Fonds de roulement) wurde dieses Gesetz im Bereich der direkten Förderung bis anhin nicht umgesetzt, die Instrumente «verstauben» seit zwanzig Jahren im «Werkzeugkasten».

Vor diesem Hintergrund fordern wir den Bundesrat dazu auf, endlich eine grundlegende Auslegeordnung zur Stärkung der Rolle des Bundes und der öffentlichen Hand für die nachhaltige und flächendeckende Schaffung von genügend bezahlbarem Wohnraum zu machen. Dabei sollen sowohl die ungenutzten gesetzlichen Spielräume als auch weitergehende Massnahmen im Vordergrund stehen. Seitens SGB sind wir sehr gerne für einen eingehenden Dialog bereit und würden uns über einen Einbezug freuen.

Nichtsdestotrotz braucht es aufgrund der geschilderten Dringlichkeit der Situation auch die möglichst baldige Umsetzung von wirksamen Sofortmassnahmen. Bereits auf Verordnungsebene kann der Bundesrat über die vorgeschlagenen Massnahmen (siehe unser Kommentar weiter unten) hinaus einiges bewirken. Dazu gehört insbesondere die Senkung des Satzes für Mietzinserhöhungen infolge Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes (Art. 13 VMWG). Dazu Folgendes: Gemäss BFS ist heute mehr als die Hälfte der Wohnungen im Besitz institutioneller Investoren. Dabei handelt es sich oft um Renditeimmobilien, die nur in sehr geringem Mass durch Hypotheken finanziert wird. Mit der aktuell geltenden 3-Prozent-Regel profitierten die institutionellen Investoren damit schon mehrfach von Mietzinserhöhungen, ohne selbst im Gegenzug höhere Kosten tragen zu müssen. Neben dem Teuerungsausgleich müsste auch der Satz der als wertvermehrende Investitionen anrechenbaren Kosten umfassender Renovationen (Art. 14 VMWG) deutlich gesenkt werden. Denn dieser ist heute mit 50-70 Prozent auch gemäss einer vom BWO selbst in Auftrag gegebenen Studie der HSLU viel zu hoch.

Was die konkreten, mit dieser Vernehmlassung vorgeschlagenen Verordnungsänderungen betrifft im Folgenden unsere Kommentare:

- **Allgemeine Kostensteigerungen:** Gemäss vorgeschlagener Verordnungsänderung soll die pauschale Weitergabe der «allgemeinen Kostensteigerungen» nicht mehr zulässig sein. Zwar wird mit dieser Änderung lediglich die geltende Rechtsprechung bestätigt, aber wenigstens schafft die klare Bestimmung endgültig und unmissverständlich Klarheit in dieser Sache. Die heute weiterhin flächendeckend praktizierte Verrechnung pauschaler Kostensteigerungen gehört damit definitiv der Vergangenheit an.
- **Anpassung des Satzes für den Teuerungsausgleich auf das Eigenkapital:** Gemäss Art. 16 VMWG darf die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgeglichen werden, wobei der derzeit festgelegte Maximalsatz 40 Prozent beträgt. Dieser Satz ist seit jeher viel zu hoch, denn die mit dem angewandten Mietzinsmodell korrekt eruierte Zahl beträgt 28 Prozent. Der erläuternde Bericht hält dazu ehrlicherweise auch fest, dass sich der Bundesrat dazumal für eine *«grosszügige Lösung zu Gunsten der Vermieterseite entschlossen»* habe. Entsprechend ist die vorgeschlagene Änderung, den Maximalsatz in der Verordnung endlich auf 28 Prozent festzuschreiben nichts anderes als die völlig

verspätete Herstellung der rechtlich und rechnerisch korrekten Situation. Dies gilt allerdings stets auf Basis des zugrunde liegenden, in der Praxis völlig veralteten Mietzinsmodells, dessen Aktualisierung der Bundesrat im Vorgang zur Eröffnung dieser Vernehmlassung in Aussicht gestellt hat. Mit Bedauern müssen wir nun feststellen, dass die wissenschaftliche Überprüfung und Aktualisierung des Mietzinsmodells leider noch ausstehend sind. Denn es ist stark davon auszugehen, dass der korrekte Maximalsatz heute noch wesentlich tiefer zu liegen käme.

- **Anpassung zweier Formulare:** Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll um einen Hinweis ergänzt werden, dass bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen auch absolute Kostenkriterien vorgebracht werden können. Ebenfalls soll das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um den zuletzt geltenden Stand für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden. Beide Anpassungen sind unterstützenswert, doch bleiben sie sehr niederschwellig. Viel wichtiger und wirksamer wäre diesbezüglich etwa, dass der Einsatz des zweitgenannten Formulars – und damit die standardmässige Bekanntgabe des Anfangsmietzinses – endlich schweizweit bzw. in allen Kantonen für obligatorisch erklärt würde.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen im Voraus herzlich.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Reto Wyss
Zentralsekretär



Hauseigentümerverband
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Herrn
Bundesrat Guy Parmelin
Vorsteher des Eidg. Departementes für Wirt-
schaft, Bildung und Forschung WBF 3003
Bern

Zugestellt per Email an: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 13. Juni 2024

Vernehmlassung Revision VMWG: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 340'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen des Mietrechts in besonderem Masse betroffen. Der HEV Schweiz nimmt in seiner Funktion als deren Interessenvertreter daher zum Revisionsentwurf der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung.

Grundsätzliches zur Revision

Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene Revision vollumfänglich ab:

- Die Vorschläge stellen reine Symptombekämpfung dar und sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer/Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer/Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekarzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.
- Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1'412.- Franken.

Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, welche seit 1990 eingespielt sind vom Verordnungsgeber einseitig zulasten der Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.

- Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.
- Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

Zu den einzelnen Änderungsverschlügen verweisen wir auf die detaillierten Begründungen der Ablehnungen der jeweiligen Verordnungsbestimmungen im ausgefüllten Fragebogen anbei.

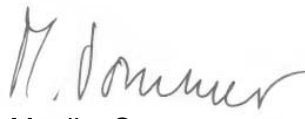
Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Monika Sommer
Stv. Direktorin



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz
PF
8032 Zürich

aNR Hans Egloff, Präsident / Monika Sommer, Stv. Direktorin



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

- Die Vorschläge stellen reine Symptombekämpfung dar und sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer/Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer/Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekarzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.
- Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1'412.- Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, welche seit 1990 eingespielt sind vom Verordnungsgeber einseitig zulasten Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.
- Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.
- Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 12 Abs. 1bis VMWG würde die bewährte Praxis vieler Schlichtungsbehörden und Gerichte unterer Instanzen für unzulässig erklärt, Kostensteigerungen mit Jahrespauschalen geltend zu machen. Es wird vorgeschlagen, die Kostensteigerungen, müssten künftig nach der "tatsächlichen Kostenentwicklung" bestimmt werden. Der Aufwand für den konkreten Nachweis von Kostensteigerungen ist namentlich für private Vermieter angesichts der bescheidenen Beträge absolut unverhältnismässig. Es macht den Anschein, als sollten die Vermieter dazu gebracht werden, auf die ihnen von Gesetzes wegen zustehenden Mietzinsanpassungen bei Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR) zu verzichten. Deren Geltendmachung soll ihnen vergällt werden.

Der Gesetzgeber selbst hat keine Verrechnung nach effektivem Aufwand verlangt und die Verwendung auf Erfahrungswerten beruhenden ortsüblichen Pauschalen keineswegs ausgeschlossen. Eine pauschalierte Verrechnung der Kostensteigerungen entspricht vielmehr dem System der geltenden Kostenmiete. So sieht die Verordnung (VMWG) auch für die Mietzinsanpassungen aufgrund der weiteren Kostenfaktoren, namentlich der Teuerung sowie der Hypothekarzinsänderungen pauschalierte Erhöhungen vor. Sowohl bei der Geltendmachung der Teuerung als auch bei der Mietzinsanpassung nach Hypothekarzinsänderungen schliesst die Verordnung die Anpassung aufgrund der effektiven Aufteilung der Finanzierung der Liegenschaften mit Eigenmitteln bzw. Hypotheken ausdrücklich aus. Es darf also nicht der Teuerungsausgleich der effektiv investierten Eigenmittel und nicht die effektiv gestiegenen Hypothekarzins-Kosten des Vermieters/Eigentümers für die Mietzinsanpassung geltend gemacht werden. Vielmehr muss die auf einem standardisierten Modell (40% Eigenmittel / 60% Fremdmittel) basierende pauschale Prozentsatz verrechnet werden.

Es ist nicht sachgerecht, ausgerechnet bei den Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten zu verlangen, dass diese ausschliesslich gestützt auf die «tatsächliche Kostensteigerung» mittels Aufstellungen und Belegen durch völlig unverhältnismässigen Aufwand geltend gemacht werden müssen. Es ist vielmehr systemkonform, auch für diese Kostensteigerungen eine pauschale Verrechnung vorzuschreiben.

Die geltende Praxis des Abstellens auf Kostensteigerungspauschalen, welche von Schlichtungsbehörden je nach Gebiet differenziert festgelegt werden, wird sodann auch der gesetzlichen Funktion der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheit gerecht. Diese besteht darin in relativ raschem Verfahren und formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen und Streite in einem Vergleich beizulegen (Art. 201 ZPO). Müssten die Kostensteigerungen für Betrieb und Unterhalt nah effektivem Aufwand für jedes einzelne Mietverhältnis nachgewiesen werden, so wäre hierfür ein enormer Beweis- und Prüfaufwand erforderlich: Für den Beweis der Kostensteigerungen müssten regelmässig Kostenvergleiche sämtlicher Betriebs- und Unterhaltskosten pro Mietverhältnis über Mehrjahresperioden gemacht werden. Für die Erhöhung müsste sodann ein Vergleich der durchschnittlich angefallenen Kosten

zweier Mehrjahresperioden (Mehrfahresdurchschnittswert der Betriebs- und Unterhaltskosten von wenigstens drei Jahren) erstellt werden, was einen enormen zusätzlichen Administrativaufwand zu Folge hätte. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb einer Mietliegenschaft die einzelnen Mietverträge bezüglich der Ausscheidung der Nebenkosten sowie auch betreffend der konkreten Unterhaltsmassnahmen stark variieren können. Die komplizierten Aufstellungen müssten individuell für jedes Mietverhältnis gemacht werden. Massnahmen für das ganze Gebäude müssten auf die einzelnen Objekte aufgeschlüsselt und bei ausserordentlichen Massnahmen in jährlichen Amortisationstranchen in die jährlichen Kostenaufstellungen eingestellt und zu den anderen individuellen Betriebs- und Unterhaltskosten addiert werden. Bei einer Anfechtung der geltend gemachten Kostensteigerung durch den Mieter müssten sodann die Schlichtungsbehörden und Gerichte nicht nur die Aufstellungen der Mehrjahresvergleiche, sondern sämtliche Rechnungsbelege des Vermieters von mindestens 6 Rechnungsjahren kontrollieren und den Mehrjahresdurchschnitt vergleichen.

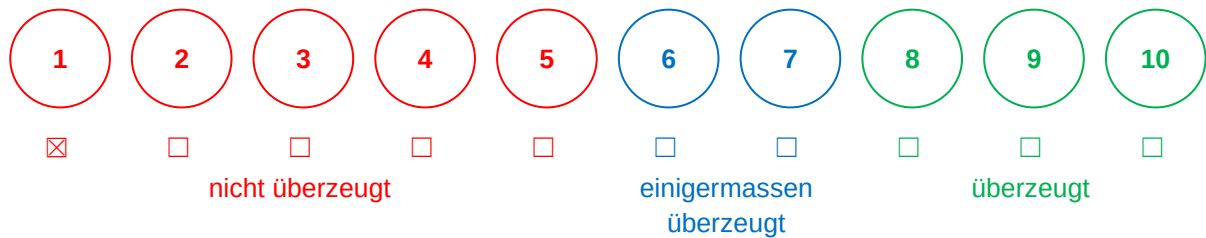
Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Vorschlag ersatzlos streichen oder wie folgt umformulieren:

«Die Kostensteigerungen können nach effektivem Aufwand mit einem Vergleich des Durchschnitts von drei Jahresperioden oder im Rahmen der Jahrespauschalen der regionalen Schlichtungsbehörden geltend gemacht werden.»

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Kritik [zur Berücksichtigung der Kaufkraftsicherung auf dem risikotragenden Kapital mit 40 % der Teuerung] – und ebenso der erwähnte Vorentwurf für eine Verordnungsänderung – verkennt das Spannungsfeld zwischen der Bestimmung des zulässigen, nicht missbräuchlichen Mietzinses nach dem absoluten Kriterium des angemessenen Ertrages und einer Mietzinsanpassung nach relativer Methode. Die Reduktion der Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis hätte zur Folge, dass sich mit zunehmender Dauer eines Mietverhältnisses der Ertrag des Vermieters auf dem Eigenkapital verschlechtert, da die Mietzinse nur im Umfang von 28% der effektiven Teuerung angepasst werden dürften im Gegensatz zum Eigenkapital bei der Berechnung des zulässigen Ertrags im Sinne von Art. 269 OR (welcher dem Vermieter von Gesetzes wegen immer zusteht). Die bereits heute bei beim Teuerungsausgleich von 40% bestehende Diskrepanz zwischen der Berechnung nach absoluter und nach relativer Methode würde sich damit noch weiter zuungunsten des Vermieters verschieben. Dem Vermieter ist es nach aktueller Rechtsprechung indessen verwehrt, in einem laufenden Mietverhältnis gestützt auf Art. 269 OR, einen zulässigen Ertrag geltend zu machen. Die Reduktion der Teuerungsanpassung der Mieten im laufenden Mietverhältnis würde somit die Kluft zwischen Bestandesmieten und neu abgeschlossenen Mieten noch vergrössern. Vermieter müssten bei langjährigen Mietverhältnissen öfter mit ungenügenden Renditen im Sinne von Art. 269 OR Vorlieb nehmen, was gesetzwidrig ist. Umgekehrt würden «Altmieten» noch öfter der Versuchung unterliegen, wenn sie ihre Wohnung nicht mehr selbst nutzen wollen, diese nicht dem Eigentümer zurückzugeben, sondern zu weit höheren Untermietzinsen unterzuvermieten, um praktisch risikolos «Kasse zu machen».

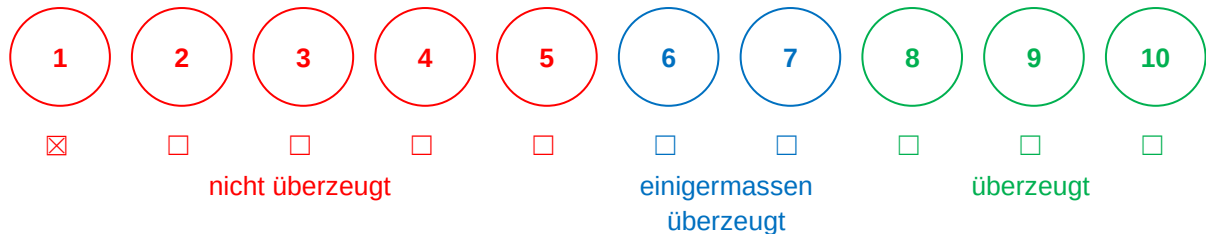
Die geltende Regelung der Teuerungsanpassung der Mieten von 40% galt im Übrigen bereits vor Einführung des geltenden Mietrechts (BMM Art. 15 Abs. 1, VMM Art. 11). Das geltende Mietrecht, welches in der 80er Jahren vom Parlament verabschiedet wurde, basiert betreffend der Mieterzinsregeln zu einem guten Stück auf diesen BMM. Der Gesetzgeber ist somit bei der Festlegung der zulässigen Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis implizit davon ausgegangen, dass diese weiterhin beim 40% liegen wird. Dies wurde vom Bundesrat denn auch entsprechenden in der VMWG so festgelegt. Die einseitige Reduktion der Teuerungsanpassung auf 28% durch den Bundesrat widerspricht somit dem Willen des Gesetzgebers. Kommt dazu, dass auch die geltenden Teuerungsraten (LIK-Entwicklung) in der Schweiz keineswegs als hoch bezeichnet werden können.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Ersatzlos streichen bzw. geltenden Wortlaut beibehalten.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die vorgeschlagene Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen sowie der kantonalen Formulare zur Mitteilung des Anfangsmietzinses durch den Hinweis der Einreden des übersetzten Ertrages oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse (Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG) ist praxisfeindlich und schädlich. Die Einredemöglichkeiten des Mieters bestehen nach der Rechtsprechung ohnehin und wo begründeter Anlass zur Vermutung der Übersetztheit des Mietzinses besteht, wird der Einwand in der Praxis auch erhoben.

Der generelle ausdrückliche Hinweis auf diese Einredemöglichkeiten auf den beiden Formularen fordert die Mietpartei geradezu auf, die Mietzinsfestlegung unter diesen beiden Kriterien anzufechten. Dies obwohl die Mietpartei im Zeitpunkt der Anfechtung keine Ahnung haben dürfte, was die Anforderungen an die Beweisführung sind, oder ob überhaupt nur Ansatzweise Chancen an einen Erfolg bestehen. Es würde somit eine riesige Menge an Verfahren ausgelöst, die völlig nutzlos sind. Dies gilt insbesondere bei der Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit, welche infolge der Rechtsprechungskriterien in der Praxis kaum je zu erbringen ist. Dies ist weder für die Schlichtungsbehörden noch die Parteien zumutbar. Damit werden Streitigkeiten geschürt und Verunsicherung geschaffen.

Der in Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG vorgeschlagene neue Hinweis auf dem Formular einer Mietzinserhöhung (welche etwa infolge einer Erhöhung des Referenzzinssatzes, von energetischen Verbesserungen oder wertvermehrenden Investitionen erfolgt), diese mit dem Einwand des übersetzten Ertrags oder der übersetzten Orts- und übersetzten als missbräuchlich anzufechten, würde faktisch zu einer nachgeschobenen Überprüfung von Anfangsmietzinses führen, obwohl die Frist dafür bereits seit Langem verstrichen ist. Dies ist höchst problematisch und entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers.

Gleichzeitig wird mit dem Hinweis auf den Formularen bewirkt, dass der für die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses beweisbelastete Mieter sich mit der ins Blaue hinaus erhobenen Behauptung eines übersetzten Ertrages (der übersetzten Bruttorendite, siehe unten!) oder einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse zumindest im Hinblick auf ein von ihm gestützt darauf eingeleitetes Gerichtsverfahren einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko aussetzt.

Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte ist dies eine Zumutung. Der Aufwand für die Überprüfung des zulässigen Ertrags – welcher gestützt auf die effektiven ursprünglichen Erwerbs- und Erstellungskosten sowie die effektive Aufteilung der Eigenmittel zum massgeblichen Berechnungszeitpunkt (deren Teuerungsanpassung bezogen auf den jeweiligen Investitionszeitpunkt für wertvermehrende Investitionen und Amortisationen) sowie die von der Rechtsprechung geforderten Nachweise der Mehrjahresdurchschnitte der Finanzierungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten unter Nachweis der Belege ist für die Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche die Überprüfung im «vereinfachten Verfahren», also rasch und niederschwellig machen müssen, absolut unverhältnismässig. Es müssten

Bundesordnerweise Belege geprüft werden, was in Schlichtungs-Verfahren (die nota bene vollumfänglich vom Steuerzahler finanziert werden müssen) sowie in Gerichtsverfahren, welche die Überprüfung im «vereinfachten Verfahren nach ZPO», also rasch und niederschwellig machen müssen, schlicht illusorisch.

Formelles zur Formulierung:

Im Weiteren ist die Aufzählung der möglichen «Einreden» gegen eine Mietzinserhöhung bzw. für die Überprüfung des Anfangsmietzinses in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 unvollständig, die kostendeckende Bruttorendite wurde in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 «unterschlagen». Der gesetzliche Begriff des «übersetzten Ertrags» von Art. 269 OR entspricht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Nettorendite auf dem investierten Eigenkapital. Bei neueren Bauten ist jedoch gemäss klarem Gesetzeswortlaut von Art. 269a Bst. b OR eine Mietzinserhöhung bzw. die Festlegung des Anfangsmietzinses nach Massgabe der kostendeckenden Bruttorendite zulässig. Gerade bei Erstvermietungen ist diese Berechnungsmethode für die Prüfung der Zulässigkeit des Mietzinses daher zentral.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Der Vorschlag, dass für die Mitteilung des Anfangsmietzinses in einzelnen Kantonen vorgeschrieben Formular auch den für den früher bezahlten Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes und den für diesen Mietzins massgebenden Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise zu enthalten (Art. 19 Abs. 3 Bst. a und b VMWG) ist widersinnig: Zum einen erfolgt die Festlegung des Anfangsmietzinses, wie das Bundesgericht in konstanter Praxis entschieden hat, nach absoluter Methode, also ohne Bezug zu theoretischen Mietzinsanpassungsmöglichkeiten nach relativer Methode im früheren Mietverhältnis. Des weiteren wird ausgeblendet, dass für die Gestaltung des Mietzinses bei Neuvermietung z.B. auch Mehrleistungen oder umfassende Überholungen beitragen können, was dazu führt, dass aus einer allfälligen rechnerischen Differenz zwischen den Kostenständen des früheren Mietverhältnisses gegenüber dem neu festgelegten Mietzins gerade keine Indizien für eine allfällige Missbräuchlichkeit abgeleitet werden kann. Das Ausfüllen der Mietzinsformulare nach Art. 19 ist bereits heute formell äusserst schwierig. Insgesamt erhebt sich der Verdacht, es werde mit den nun vorgeschlagenen Änderungen beabsichtigt, durch zusätzliche Formalitäten die Risiken der Vermieter beim Ausfüllen der Formulare formelle Fehler zu begehen, zu erhöhen und so neue Nichtigkeitsfallen zu schaffen, die es Mietern ermöglichen nach Jahr und Tag Mietzinse in Frage zu stellen und Rückforderungen wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu erheben.

Auf Seite der Vermieter wäre diese ein weitere Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte. Zudem würde der Trend zum Verkauf von Mietliegenschaften durch Private (welche mit der weiteren Verkomplizierung und Streitanfälligkeit der Vermietung überfordert sind) an Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger noch zunehmen.

Vgl. im Weiteren auch die Argumente zur Begründung der Ablehnung unter D, Seite 7 - 8

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Zu Art. 19 Abs. 2 VMWG

Die geltende Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 VMWG, wonach eine Formularanzeige notwendig ist zur Mitteilung der Mietzinsstaffeln, welche bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbart wurden, war und ist seit je her gesetzwidrig. Trotz langjähriger Kritik in der Rechtslehre – und später auch vom Bundesgericht – wurde die gesetzwidrige Regelung vom Verordnungsgeber nie aufgehoben. Der Gesetzgeber sah sich daher zum Handeln veranlasst und hat mit Revision vom Art. 269d Abs. 5 OR festgelegt, dass zur Anzeige der Mietzinsstaffeln eine schriftliche Mitteilung genügt. Das Streichen der Formularpflicht mit Bezug auf die Staffelmiete in Art. 19 Abs. 2 OR ist daher überfällig, denn die Bestimmung kommt infolge Gesetzwidrigkeit ohnehin nicht mehr zur Anwendung.

Die konkret vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 2 wird allerdings vom HEV Schweiz entschieden abgelehnt. Der generelle Hinweis auf die Geltung von Art. 19 Abs. 1 mit Bezug auf die Indexmiete ist - im Falle, dass die vorgeschlagene Ziff. 6 von Abs. 1 Bst. a tatsächlich verankert würde - falsch. Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann bei indexierten Mietzinsen im Sinne von Art. 269b OR die einzelnen Mietzinserhöhungen zur Anpassung des Mietzinses an die Teuerung im Anfechtungsverfahren lediglich betreffend die korrekte Aufrechnung der Teuerung überprüft werden. Eine Überprüfung des Mietzinses gestützt auf absolute Mietzinskriterien (übersetzter Ertrag, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) ist dagegen nur im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses oder auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen mindestens 5-jährigen Vertragsdauer zulässig.

Zu Art. 19a VMWG

Das Datum und der Umfang der Mietzinsstaffeln wurden bereits im Mietvertrag festgelegt. Warum die Ankündigung der Mietzinsstaffeln frühestens 4 Monate vor deren Inkrafttreten erfolgen darf, ist nicht ersichtlich. Dies stellt eine reine Schikane für Vermieter dar. Aus den Materialien geht klar hervor, dass das Ziel der Änderung von Art. 269d Abs. 4 und 5 OR vom 29. September 2023 darin bestand, Formvorschriften abzubauen. Mit der nun vorgeschlagen Anpassung von Art. 19a VMWG würden unnötige Vorgaben aufgebaut. Dies widerspricht der Intention des Gesetzgebers.

Onorevole
Consigliere Federale Guy Parmelin
Direttore del DEFR
3003 Berna

recht@bwo.admin.ch

Lugano, 11 luglio 2024

Procedura di consultazione: modifiche dell'OLAL

Onorevole Consigliere Federale Parmelin,

La **Camera Ticinese dell'economia fondiaria (CATEF)** è l'associazione che da oltre 60 anni tutela gli interessi dei proprietari immobiliari ticinesi.

Fra i nostri associati contiamo proprietari di case monofamiliari, di appartamenti, come anche proprietari privati o istituzionali di case a reddito, nonché amministratori e fiduciari immobiliari.

I nostri soci sono quindi direttamente interessati dalle proposte in oggetto.

Premessa

La CATEF è molto delusa dal fatto che il progetto intenda introdurre "alla chetichella" con pochissime pagine di commento, delle modifiche molto importanti al diritto di locazione, intervenendo poi sull'ordinanza, per modificare concetti che necessiterebbero invece di una modifica della Legge e quindi del coinvolgimento delle Camere Federali.

In generale

La CATEF è consapevole del fatto che nelle città di Ginevra, Zurigo, Basilea e Losanna, si assiste ad aumenti anche consistenti delle pigioni, dovute per lo più a dinamiche migratorie e ad indirizzi politici e pianificatori che si sono rilevati destabilizzanti. Del resto non siamo certo i soli a sostenere queste considerazioni che al contrario sono di dominio pubblico.

La normativa sul controllo delle pigioni è già attualmente particolarmente severa, e solo raramente i proprietari possono aumentare la pigione in corso di contratto. Le statistiche confermano infatti che le pigioni esistenti sono da tempo stabili, mentre quelle iniziali registrano, con importanti differenze locali, un aumento più importante. D'altronde, questo è anche il motivo dell'esistenza di un consistente divario fra le pigioni esistenti e quelle della nuova locazione.

Nondimeno, rimanendo sulle locazioni in corso, dalla giurisprudenza abbiamo prove di situazioni paradossali, delle quali non si parla, ma dalle quali risulta come vi siano delle pigioni bassissime per appartamenti che vengono però subaffittati dagli inquilini a pigioni elevatissime; parimenti, esistono pigioni effettivamente elevate in totale contrasto con le normative in vigore. Tali situazioni non sono dovute a regole insufficienti, visto che ve ne sono in abbondanza; se si considera come Ginevra sia fortemente regolamentata, abbiamo l'esempio di come tali regole, oltre ad essere inutili sono pure controproducenti.

La verità è che simili distorsioni sono proprio il frutto di un mercato eccessivamente regolamentato e teso. Per potere migliorare la situazione si dovrebbe alleggerire le normative per rendere più attrattivo l'investimento immobiliare, oppure dovrebbe calare la domanda di alloggi: o perché ne fossero costruiti e offerti di più, o perché la gente sarebbe più disposta ad abitare all'esterno dei centri.

Le modifiche proposte comporterebbero per i proprietari, complicazioni, difficoltà, oneri amministrativi, incertezze giuridiche, rischi e costi del tutto inaccettabili. Sebbene il contratto di locazione sia uno dei contratti più diffusi e importanti, il diritto che lo regola è nondimeno talmente complesso da non potere neppure essere veramente conosciuto alle parti, ossia alla popolazione; soprattutto i locatori possono così commettere degli atti in contrasto con la legge o la giurisprudenza a loro totale insaputa e in perfetta buona fede. Addirittura i professionisti non sempre possiedono le risposte alle domande. Il diritto di locazione non va quindi ulteriormente complicato e soprattutto non inutilmente! Ciò comporterebbe anche un continuo allontanamento dal mercato locativo in primis dei proprietari privati, capo saldo della nostra società (!), ma anche degli investitori professionisti. Si disincentiverebbe quindi non solo l'edificazione, ma anche il risanamento degli immobili e gli investimenti, in contrasto con la politica energetica.

Il fatto che questi aspetti non vengano minimamente tenuti in considerazione ci preoccupa particolarmente.

Riteniamo che sarebbe molto utile che il Dipartimento dell'Economia consultasse maggiormente le casse pensioni, i fondi immobiliari e le società quotate in borsa che possiedono decine di migliaia di appartamenti nel loro portafoglio, per un franco scambio di opinioni...

Critichiamo poi il fatto che si continui a fare passare l'idea che la situazione del mercato dell'alloggio sia critica in tutta la Svizzera, mentre ciò non è assolutamente il caso. Il Ticino è il cantone con la situazione più favorevole agli inquilini, dopo i cantoni di Jura, Neuchâtel e Friburgo e le sue pigioni hanno un'evoluzione nettamente più favorevole ai conduttori rispetto alla media svizzera (si veda Homegate <https://swissmarketplace.group/wp-content/uploads/2024/05/datensatz-homegate-mietindex-04.2024.xlsx>).

In altre parole, sebbene la legge - salvo determinate normative supplementari adottate da singoli cantoni o città come GE, VD, ZH, BS che sono un caso a sé - sia la stessa su tutto il territorio nazionale, le situazioni sono invece molto dissimili da una zona all'altra; ciò a comprova che non è solo la normativa giuridica, ma anche la differenza delle situazioni, che creano dei risultati localmente tanto diversi.

Volere ora introdurre ulteriori inasprimenti – peraltro senza coinvolgere il Parlamento ma solo ad opera di pochissime persone – che colpirebbero indiscriminatamente cantoni che non presentano alcun problema a livello locativo, è del tutto inaccettabile. Saranno invece i cantoni con problemi che dovranno intervenire sul loro territorio con soluzioni di tipo pianificatorio o incentivando l'abitazione fuori dai centri.

Ci sorprendono molto le previsioni sui probabili aumenti futuri delle pigioni, addotte per motivare le proposte in oggetto. Esse ci sembrano prive di fondamento e creano inutile allarmismo: al DEFR non è infatti sicuramente sfuggito che la Banca Nazionale ha già ridotto il tasso di sconto e si prospetta un ulteriore sconto, ciò che non permetterà alcun rialzo del tasso ipotecario di riferimento.

In Ticino, come nelle zone rurali o residenziali senza una particolare richiesta, gli inquilini rimangono nelle stesse abitazioni anche per decenni, sicché un aumento del tasso ipotecario dall'1.25 all'1.5, 1.75 o 2% non comporterà nessun aumento, se la loro pigione fosse calcolata su un tasso di almeno il 2%, ossia il contratto fosse iniziato prima del 1. giugno 2015 e l'inquilino non avesse mai beneficiato di una riduzione della pigione per diminuzione del tasso al di sotto del 2%. Peraltro, i recenti aumenti del tasso ipotecario di riferimento non hanno poi prodotto un elevato numero di aumenti neanche nei contratti stipulati negli scorsi 9 anni...

Da ultimo non si può non osservare come la proposta sia del tutto sbilanciata ad esclusivo beneficio di parte conduttrice. Il "contentino" relativo all'abolizione del modulo ufficiale per l'entrata in vigore delle pigioni scalari (il cui ammontare e la data della relativa entrata in vigore delle scalarità sono stati pattuiti espressamente alla stesura del contratto) è la logica conseguenza della modifica legislativa approvata dal Parlamento lo scorso settembre e delle ripetute critiche del Tribunale Federale che ne chiedeva l'abolizione. A parte questa correzione – indispensabile – tutte le altre proposte sono integralmente a sfavore dei proprietari, sia privati che istituzionali.

La proposta viene quindi da noi respinta in toto con l'eccezione del contenuto di cui all'art. 19 cpv. 2 OLAL.

Le osservazioni mirate alle singole proposte sono contenute nel questionario allegato alle presenti.

Nel ringraziarLa per l'attenzione che porterà alla nostra presa di posizione, Le inviamo, onorevole Dir. Parmelin, i sensi della nostra massima stima.

Il Presidente Cantonale
Lic.rer.pol. Gianluigi Piazzini



La Segretaria Cantonale
Avv. Renata Galfetti





Questionario sull'avamprogetto posto in consultazione

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Il presente parere è stato presentato da:

- ☐ Cantone
- ☐ Partito politico rappresentato nell'Assemblea federale
- ☐ Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna
- ☐ Associazione mantello nazionale dell'economia
- ☒ Altre organizzazioni interessate
- ☐ Organizzazione / persona privata non interpellata ufficialmente

Mittente:

Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) Via Trevano 39 6904 Lugano
--



Informazioni generali sul questionario

A. Presentazione del parere

Vi invitiamo a inviare il Vostro parere in forma elettronica come **documento Word e PDF** entro l'**11 luglio 2024** all'indirizzo e-mail: recht@bwo.admin.ch. La nostra valutazione sarà in tal modo facilitata e potremo assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.

B. Le scale contenute nel presente questionario

Il questionario presenta in vari punti una scala da 1 a 10, nella quale il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il numero 10 a quella migliore. Vi preghiamo di **selezionare sempre un solo numero della scala**. Per garantire una migliore comparabilità dei risultati, la scala è inoltre strutturata nel modo seguente:

- **Rosso** = numeri da 1 a 5 = le misure non sono convincenti
- **Blu** = numeri 6 e 7 = le misure sono abbastanza convincenti
- **Verde** = numeri da 8 a 10 = le misure sono convincenti

C. Panoramica della procedura di consultazione

Nella presente consultazione sono da valutare **due progetti indipendenti l'uno dall'altro**:

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

- Prima misura:
Inammissibilità del rincaro generale forfettario dei costi e determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi (art. 12 cpv. 1^{bis} OLAL).
- Seconda misura:
Riduzione dal 40 al 28 per cento della compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi (art. 16 OLAL).
- Terza misura:
Menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6 OLAL).
- Quarta misura:
Menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro determinanti per la pigione precedente (art. 19 cpv. 3 OLAL).

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

- Abolizione dell'obbligo di utilizzare il modulo per la notificazione degli aumenti delle pigioni scalari (art. 19 cpv. 2).
- Per le pigioni scalari la notificazione scritta può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione (art. 19a).

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

A. Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni?

Sì ☐ No ☒ Opinione neutra ☐

Altre osservazioni (general) sul primo progetto:

La CATEF è consapevole del fatto che nelle città di Ginevra, Zurigo, Basilea e Losanna, si assiste ad aumenti anche consistenti delle pigioni, dovute per lo più a dinamiche migratorie e ad indirizzi politici e pianificatori che si sono rilevati destabilizzanti. Del resto non siamo certo i soli a sostenere queste considerazioni che al contrario sono di dominio pubblico.

La normativa sul controllo delle pigioni è già attualmente particolarmente severa, e solo raramente i proprietari possono aumentare la pigione in corso di contratto. Le statistiche confermano infatti che le pigioni esistenti sono da tempo stabili, mentre quelle iniziali registrano, con importanti differenze locali, un aumento più importante. D'altronde, questo è anche il motivo dell'esistenza di un consistente divario fra le pigioni esistenti e quelle della nuova locazione.

Nondimeno, rimanendo sulle locazioni in corso, dalla giurisprudenza abbiamo prove di situazioni paradossali, delle quali non si parla, ma dalle quali risulta come vi siano delle pigioni bassissime per appartamenti che vengono però subaffittati dagli inquilini a pigioni elevatissime; parimenti, esistono pigioni effettivamente elevate in totale contrasto con le normative in vigore. Tali situazioni non sono dovute a regole insufficienti, visto che ve ne sono in abbondanza; se si considera come Ginevra sia fortemente regolamentata, abbiamo l'esempio di come tali regole, oltre ad essere inutili sono pure controproducenti.

La verità è che simili distorsioni sono proprio il frutto di un mercato eccessivamente regolamentato e teso. Per potere migliorare la situazione si dovrebbe alleggerire le normative per rendere più attraattivo l'investimento immobiliare, oppure dovrebbe calare la domanda di alloggi; o perché ne fossero costruiti e offerti di più, o perché la gente sarebbe più disposta ad abitare all'esterno dei centri.

Le modifiche proposte comporterebbero per i proprietari, complicazioni, difficoltà, oneri amministrativi, incertezze giuridiche, rischi e costi del tutto inaccettabili. Sebbene il contratto di locazione sia uno dei contratti più diffusi e importanti, il diritto che lo regola è nondimeno talmente complesso da non potere neppure essere veramente conosciuto alle parti, ossia alla popolazione; soprattutto i locatori possono così commettere degli atti in contrasto con la legge o la giurisprudenza a loro totale insaputa e in perfetta buona fede. Addirittura i professionisti non sempre possiedono le risposte alle domande. Il diritto di locazione non va quindi ulteriormente complicato e soprattutto non inutilmente! Ciò comporterebbe anche un continuo allontanamento dal mercato locativo in primis dei proprietari privati, capo saldo della nostra società (!), ma anche degli investitori professionisti. Si disincentiverebbe quindi non solo l'edificazione, ma anche il risanamento degli immobili e gli investimenti, in contrasto con la politica energetica.

Il fatto che questi aspetti non vengano minimamente tenuti in considerazione ci preoccupa particolarmente.

Riteniamo che sarebbe molto utile che il Dipartimento dell'Economia consultasse maggiormente le casse pensioni, i fondi immobiliari e le società quotate in borsa che possiedono decine di migliaia di appartamenti nel loro portafoglio, per un franco scambio di opinioni...

Critichiamo poi il fatto che si continui a fare passare l'idea che la situazione del mercato dell'alloggio sia critica in tutta la Svizzera, mentre ciò non è assolutamente il caso. Il Ticino è il cantone con la situazione più favorevole agli inquilini, dopo i cantoni di Jura, Neuchâtel e Friburgo e le sue pigioni hanno un'evoluzione nettamente più favorevole ai conduttori rispetto alla media svizzera (si veda Homegate <https://swissmarketplace.group/wp-content/uploads/2024/05/datensatz-homegate-mietindex-04.2024.xlsx>).

In altre parole, sebbene la legge - salvo determinate normative supplementari adottate da singoli cantoni o città come GE, VD, ZH, BS che sono un caso a sé - sia la stessa su tutto il territorio nazionale, le situazioni sono invece molto dissimili da una zona all'altra; ciò a comprova che non è solo la normativa giuridica, ma anche la differenza delle situazioni, che creano dei risultati localmente tanto diversi.

Volere ora introdurre ulteriori inasprimenti – peraltro senza coinvolgere il Parlamento ma solo ad opera di pochissime persone – che colpirebbero indiscriminatamente cantoni che non presentano alcun problema a livello locativo, è del tutto inaccettabile. Saranno invece i cantoni con problemi che dovranno intervenire sul loro territorio con soluzioni di tipo pianificatorio o incentivando l'abitazione fuori dai centri.

Ci sorprendono molto le previsioni sui probabili aumenti futuri delle pigioni, addotte per motivare le proposte in oggetto. Esse ci sembrano prive di fondamento e creano inutile allarmismo: al DEFR non è infatti sicuramente sfuggito che la Banca Nazionale ha già ridotto il tasso di sconto e si prospetta un ulteriore sconto, ciò che non permetterà alcun rialzo del tasso ipotecario di riferimento.

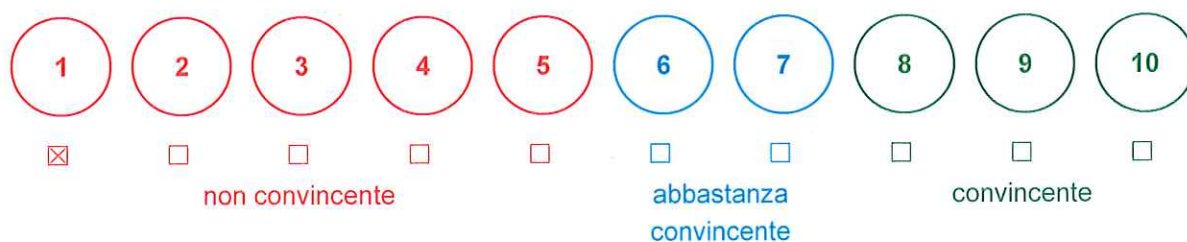
In Ticino, come nelle zone rurali o residenziali senza una particolare richiesta, gli inquilini rimangono nelle stesse abitazioni anche per decenni, sicché un aumento del tasso ipotecario dall'1.25 all'1.5, 1.75 o 2% non comporterà nessun aumento, se la loro pigione fosse calcolata su un tasso di almeno il 2%, ossia il contratto fosse iniziato prima del 1. giugno 2015 e l'inquilino non avesse mai beneficiato di una riduzione della pigione per diminuzione del tasso al di sotto del 2%. Peraltro, i recenti aumenti del tasso ipotecario di riferimento non hanno poi prodotto un elevato numero di aumenti neanche nei contratti stipulati negli scorsi 9 anni...

Da ultimo non si può non osservare come la proposta sia del tutto sbilanciata ad esclusivo beneficio di parte conduttrice. Il "contentino" relativo all'abolizione del modulo ufficiale per l'entrata in vigore delle pigioni scalari (il cui ammontare e la data della relativa entrata in vigore delle scalarità sono stati pattuiti espressamente alla stesura del contratto) è la logica conseguenza della modifica legislativa approvata dal Parlamento lo scorso settembre e delle ripetute critiche del Tribunale Federale che ne chiedeva l'abolizione. A parte questa correzione – indispensabile – tutte le altre proposte sono integralmente a sfavore dei proprietari, sia privati che istituzionali.

La proposta viene quindi da noi respinta in toto con l'eccezione del contenuto di cui all'art. 19 cpv. 2 OLAL.

B. Prima misura: determinazione di rincari dei costi

Quanto ritenete convincente la misura di considerare inammissibile il rincaro generale forfettario dei costi e di consentire la determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi?



Osservazioni specifiche sulla prima misura:

La possibilità di calcolare – a dipendenza dell'uso locale - l'aumento dei costi in maniera forfettaria invece che secondo il complicato calcolo della differenza fra la media delle spese degli ultimi 3 anni confrontata con quella dei tre anni precedenti la stipulazione del singolo contratto, riposa su degli usi locali; la possibilità di fare capo al sistema forfettario e anche la percentuale da considerare si differenziano quindi da una zona all'altra. Intervenire per abolire dei lunghi usi locali, senza l'intervento del Parlamento e solo sulla base di una procedura di consultazione che forse neppure coinvolge le persone addette dei singoli cantoni, è per noi inaccettabile.

L'argomento addotto secondo cui esso va abolito per evitarne l'introduzione in altri cantoni è del tutto inconsistente; le percentuali forfettarie riposano su degli usi locali e questi non si costruiscono in pochi mesi o anni, ma necessitano invece di tempi prolungati.

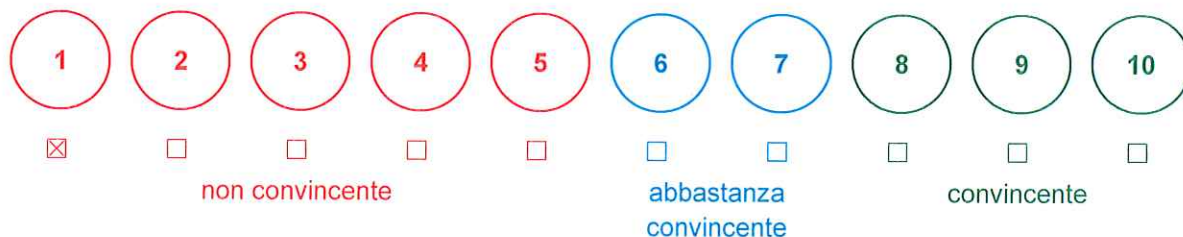
La proposta di fare valere i costi effettivi sulla base delle medie triennali oltre a comportare un onere amministrativo enorme per pochi franchi, è praticamente inapplicabile per i proprietari, perché essi dovrebbero disporre della media di tutti i costi per ogni anno e per singolo appartamento, e capire come correttamente procedere. Ciò è già sproporzionato per degli amministratori, ma di certo non può essere richiesto a dei proprietari privati non professionisti. Sarebbe un ulteriore tassello per allontanare il diritto sempre più dalla "gente comune".

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 12 capoverso 1^{bis} OLAL:

Il proposto art. 12 cpv. 1 bis va quindi eliminato

C. Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro

Quanto ritenete convincente la misura di ridurre dal 40 al 28 per cento la compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi?



Osservazioni specifiche sulla seconda misura:

Colpisce come anche questa novità riprenda semplicemente la richiesta dell'Associazione Inquilini, e venga qui proposta con poche righe di spiegazione.

In verità, la fissazione della percentuale del 40% che esisteva già nei decreti federali urgenti del 1972, è stata – negli anni '80 in vista dell'adozione del nuovo CO – oggetto di apposito dibattito in Parlamento. Come spiega Elmar Gratz in Mietzinsgestaltung, Zürich 1995, pagg. 108 e 109" a disposizione) le intenzioni del Parlamento erano state allora riassunte molto bene dal Consigliere Nazionale Raissig, e meglio: nelle trattative di tutte le istanze economiche e politiche che si sono occupate dell'argomento, c'era di per sé convergenza sul fatto che le pigioni non potessero essere bloccate, ma che andassero invece quantificate con una certa limitazione, che esse andassero di fatto canalizzate con un limite dettato dall'abusività. In particolare anche nella legislazione contro gli abusi, il valore intrinseco dell'immobile doveva rimanere intatto, senza rendere l'investimento del capitale in un immobile o nella costruzione di abitazione non interessante. Al principio del pieno adeguamento della pigione e del valore di reddito dell'immobile fu però opposto un importante limite: come valore della cosa andava considerato solo il capitale proprio da rivalutare al rincaro, ma non le ipoteche che sono dei debiti. Dato che il rapporto fra capitale proprio e di terzi varia di caso in caso, ci si accordò su un tasso medio del 40% che non si riferisce al capitale proprio bensì al capitale sopportante i rischi.

Gratz ricorda poi che il Tribunale Federale in 4C.270/1993, I CC del 25 gennaio 1994, aveva espressamente respinto la percentuale del 28% in luogo del 40% come da proposta in oggetto, con l'argomento che essa si fondava sull'inammissibile mescolanza e confusione dei motivi d'aumento di cui agli artt. 269 e 269a CO. Non v'è motivo di ritenere che la sentenza non verrebbe oggi riconfermata...

Una riduzione del rincaro dal 40 al 28%, combinato con una quasi completa abolizione della possibilità di fare valere l'aumento dei costi, comporta un congelamento delle pigioni ed un continuo allontanamento delle stesse dai rincari effettivi. Ciò favorirebbe ulteriormente gli inquilini di lunga data portando ad un ulteriore scollamento fra le pigioni iniziali e quelle esistenti, già ora molto elevato. Parimenti, ciò sarebbe d'ostacolo ad un uso razionale delle superfici abitative, preferendo gli inquilini rimanere in case troppo grandi, usufruendo comunque di pigioni molto favorevoli.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 16 OLAL:

L'attuale versione dell'art. 16 OLAL va mantenuta mentre la nuova proposta va stralciata

D. Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla terza misura:

L'art. 269a CO recita:

Di regola non sono abusive segnatamente le pigioni che:

- a.
sono nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere;
- b.
sono giustificate dal rincaro dei costi o da prestazioni suppletive del locatore;
- c.
ove trattasi di costruzioni recenti, sono nei limiti del reddito lordo compensante i costi;
- d.
servono esclusivamente a compensare una riduzione della pigione accordata precedentemente nell'ambito di una redistribuzione dei costi usuali di finanziamento e sono fissate in un piano di pagamento previamente comunicato al conduttore;
- e.
garantiscono unicamente il potere d'acquisto del capitale, sopportante i rischi;
- f.
non eccedono i canoni raccomandati nei contratti-quadro di locazione di associazioni di locatori e inquilini o di organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

L'introduzione nel modulo di aumento dell'indicazione della possibilità per l'inquilino di contestare – sistematicamente - la pigione in funzione dei metodi assoluti, è di fatto contraria al tenore della legge che precisa espressamente che “di regola non sono abusive le pigioni aumentate in funzione dei criteri citati nell'art. 269a CO. La modifica proposta intende invece proprio tutto il contrario: “questo è l'aumento e sappi che puoi senz'altro contestarlo su basi completamente diverse perché in fondo, quelle del metodo relativo, non hanno poi un vero valore...” Un concetto così in contrasto con un articolo di legge non può essere inserito semplicemente in un'ordinanza ma deve essere sottoposto al parlamento che – nella denegata ipotesi in cui volesse sorreggere la proposta - valuterà se non sia il caso di riformulare l'art. 269a CO.

Non vi sono poi dubbi che questa proposta porterebbe ad un importante aumento della conflittualità fra le parti, sicché gli uffici di conciliazione sarebbero aditi da numerosissimi inquilini disorientati o sobillati, i quali senza capire alcunché del diritto di locazione, sosterranno che qualsiasi aumento porterebbe ad un reddito abusivo in favore dei locatori. E gli uffici di conciliazione, impossibilitati a procedere agli accertamenti necessari, convincerebbero i locatori a delle importanti concessioni agli inquilini, per evitare che debbano assumersi una complicata, rischiosa e costosa procedura giudiziaria. Questi scenari non sono inventati ma al contrario vissuti ripetutamente negli scorsi mesi negli UC in Ticino, a seguito degli aumenti connessi col rialzo del tasso ipotecario di riferimento.

Disposizioni legali come quella proposta e simili comportamenti degli uffici di conciliazione non portano giustizia ma invece delle vere e proprie ingiustizie a sfavore di una precisa categoria – quella dei locatori – che infine viene apertamente discriminata!

A peggiorare ulteriormente le cose, nel merito va tenuto presente che il calcolo del reddito netto è estremamente complesso e noto solo a pochi specialisti e non certo ai proprietari privati. Esso è anche molto difficile perché presuppone che il locatore disponga di tutta la documentazione finanziaria

sull'arco di oltre tre decenni, pena la quasi generalizzata impossibilità di fare valere un aumento di pigione di sorta! Solo molto recentemente il TF ha suggerito la possibilità – per coloro che non disponessero della documentazione necessaria - di fare eccezionalmente capo a perizie e valutazioni di esperti – evidentemente molto costose e che richiedono tempo, ciò che scoraggerà senz'altro ogni proprietario dal procedere. Non essendoci ancora esempi di simili perizie, esiste l'elevato rischio che anche se effettuate, le stesse non verranno comunque riconosciute per motivi di forma, o di altro tipo, ad oggi non ancora noti...!

I proprietari vogliono potere amministrare correttamente le loro proprietà, poggiando su regole chiare e semplici; non intendono assolutamente essere coinvolti in contestazioni giudiziarie che richiedono l'intervento di periti ed esperti ogni qualvolta si aumenta di 30 fr. la pigione perché il locatore ha proceduto a dei lavori di miglioria allo stabile o perché è salito il tasso ipotecario! Simili proposte dissuaderanno sempre più i proprietari dalla messa in locazione di abitazioni, spingendoli invece a metterli a disposizione per locazioni a breve termine (ad es. AirBnB) o per destinazioni commerciali o di altro tipo.

Il fatto di volere introdurre simile novità, così centrale, senza sottoporla al Parlamento, è peraltro paradossale e del tutto irrispettosa nei confronti della categoria dei proprietari. Anche con questa misura si vuole bloccare artificialmente qualsiasi aumento di pigione, con una semplice modifica d'ordinanza motivata in una mezza paginetta! È assolutamente inaccettabile!

Se si vuole cambiare il principio, si deve cambiare dapprima la legge. L'ordinanza ha per scopo di esplicitare la legge, non di contrastarla.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL:

La proposta va stralciata

E. Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro (IPC) determinanti per la pigione precedente?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla quarta misura:

Il modulo ufficiale per la pigione iniziale viene sempre motivato col fatto che servirebbe a creare "trasparenza". Si tratta solo di un pretesto. Oggigiorno vi sono numerosi motori di ricerca che indicano agli interessati tutti i possibili alloggi offerti sul mercato e oggetti di inserzione, con tanto di indicazioni precise sulla pigione e le spese accessorie, oltre a fotografie e condizioni particolari importanti per il contratto. Proprio queste indicazioni sono molto più complete e corrette, perché permettono un paragone con oggetti analoghi in quel preciso momento e non invece con situazioni risalenti magari a decenni prima e ad appartamenti allora non ancora ristrutturati e quindi non paragonabili alla situazione attuale.

Purtroppo il vero scopo (nascosto) del modulo ufficiale per la pigione iniziale non è quello di portare trasparenza, ma al contrario di favorire la contestazione della pigione iniziale nonché di sperare che il locatore non lo usi o che sbagli a compilarlo, sicché la pigione convenuta sarà da considerarsi nulla e potrà essere rimessa in discussione anche dopo anni. Se queste sono le nuove basi per i rapporti locativi siamo veramente messi malissimo!

Il modulo ufficiale per la pigione iniziale, già attualmente costituisce un onere amministrativo molto importante per i locatori, con continua possibilità di incorrere in errori che potranno rimettere in discussione la pigione iniziale a distanza di anni, originando grandissima incertezza giuridica! Altro che una normativa legale vicina al "Popolo"... La proposta in oggetto vuole ora ulteriormente peggiorare la situazione, e rifiuta senza valido motivo di fare capo alle soluzioni oggi disponibili e molto più efficaci.

Infine, ricordiamo che ad ogni piè sospinto si invoca la Legge federale sulla protezione dei dati (LPD) per opporsi al rilascio di informazioni, mentre qui, per uno scopo veramente non meritevole di tutela - visto che la trasparenza è già ampiamente data - si comunica a terzi nome, cognome e condizioni della pigione pagata, e magari anche, permanenza nell'ente locato... La comunicazione di tali dati a terzi non ci sembra assolutamente giustificata.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 3 OLAL:

La proposta va integralmente stralciata

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alla soppressione delle prescrizioni formali riguardanti le pigioni scalari?

Sì ☐ No ☒ Opinione neutra ☐

Altre osservazioni (generali) sul secondo progetto:

19 cpv. 2 OLAL: applicazione per analogia dei cpv. 1 e 1bis alle pigioni indicizzate?

L'applicazione analogica del cpv. 1 per le pigioni indicizzate va chiaramente respinto in quanto la proposta cifra 6 che si vuole inserire nel cpv. 1 lett. a, è in contrasto con il principio, già confermato dal Tribunale Federale, secondo cui le pigioni indicizzate possono essere contestate solo in funzione del calcolo dell'indicizzazione, ad esclusione di qualsiasi altro fattore. Altri fattori possono esser fatti valere solo per la scadenza contrattuale.

Abolizione del modulo ufficiale per la notifica dell'entrata in vigore delle scalarità e notifica delle pigioni scalari 19 cpv. 2 e 19a OLAL

La soppressione del modulo ufficiale per la comunicazione dell'entrata in vigore della scalarità - e quindi anche dell'invio della copia della pattuizione delle scalarità - è la logica conseguenza della modifica decisa lo scorso 29 settembre dal Parlamento. Impressiona che questa abolizione del modulo – invero una “chicane” del tutto inutile visto che le scalarità non potevano neppure essere contestate, essendo pattuite contrattualmente, abbia necessitato di ben 34 anni per essere approvata!

La decadenza di questa prescrizione fuorviante, comporta anche lo stralcio della norma sul preavviso di comunicazione dell'entrata in vigore al conduttore. Si tratta dell'attualizzazione di quanto espressamente e chiaramente stipulato, per iscritto, a inizio contratto. Ulteriori prescrizioni per la messa in vigore di quanto liberamente concordato fra le parti, sono del tutto ingiustificate.

Chiediamo quindi lo stralcio del proposto nuovo art. 19a.

Par courrier et courriel

**Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)**

Monsieur le Conseiller fédéral

Guy Parmelin

Palais fédéral est

3003 BERNE

Paudex, le 8 juillet 2024

FD/NR

**Modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de
locaux commerciaux (OBLF) – Réponse à la consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte et remarques générales

Le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de préparer un projet de révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) visant à atténuer les hausses de loyer dues à une pénurie de logement et à une hausse du taux hypothécaire de référence.

L'USPI Suisse est consciente de l'importance du logement dans le cadre de l'insertion sociale de tout individu et toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. La pénurie de logements est due à un déséquilibre entre la demande, qui est très soutenue en raison notamment de l'attractivité économique de notre pays, et une offre insuffisante de logements. Aussi, l'offre de logements doit être augmentée, la construction de logements doit être favorisée et encouragée, afin de lutter efficacement contre la pénurie de logement et la cherté des loyers.

A cet effet, l'USPI Suisse est d'avis que les mesures suivantes doivent être mises en place :

- **Assouplissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).** La première révision de la LAT est un fiasco. Elle est trop rigide en prévoyant que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. En effet, les besoins prévisibles sont définis par l'administration fédérale, les cantons devant justifier s'ils s'écartent des scénarios démographiques hauts. Or, si les cantons avaient davantage de marge de manœuvre pour déterminer leurs besoins prévisibles en matière de zones à bâtir, ils pourraient plus rapidement faire face à d'éventuelles pénuries de logements.
- **Révision à la baisse des quotas de surface d'assolement (SDA).** A titre d'exemple, le canton de Vaud doit conserver un quota très important de SDA, alors qu'il s'est passablement développé économiquement, au point que l'arc lémanique est le deuxième pôle économique du pays. A nouveau, en assouplissant ces quotas fixés par l'administration fédérale, les cantons auraient davantage de marge de manœuvre pour faire face à une éventuelle pénurie de logements.
- **Non prise en compte systématique des inventaires ISOS** qui freinent passablement de projets de construction et ont tendance à figer le bâti dans les villes, alors qu'une densification à l'intérieur du bâti est plébiscitée. Les plans directeurs cantonaux ne devraient plus avoir l'obligation de prendre en compte, ou dans une moindre mesure, ces inventaires ISOS.
- **Assouplissement d'un certain nombre d'Ordonnances techniques telles que l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit** qui empêche, au niveau cantonal, pour des immeubles mixtes, une modification d'affectation d'anciennes surfaces commerciales en logements.
- **Durcissements des conditions permettant de déposer des oppositions.** En matière de police des constructions, les oppositions sont trop facilement déposées à l'encontre des projets de construction, ce qui ralentit et renchérit passablement les constructions de logements. Un durcissement des conditions de dépôt de celles-ci favoriserait les constructions.

Le présent projet prévoit un durcissement du droit du bail qui va encore davantage décourager les bailleurs de mettre en location leurs biens et/ou les investisseurs de construire des logements. En outre, le droit du bail actuel protège déjà suffisamment les locataires qui disposent de différents outils afin de se prémunir contre la cherté des loyers (contestation du loyer initial, des hausses de loyers, demandes de prolongations du bail en cas de résiliation, etc.).

Par conséquent, cette révision rate sa cible et ne va pas contribuer à lutter efficacement contre la cherté des loyers. Au contraire, elle contribuera à réduire l'offre de logements, ce qui exercera une pression à la hausse sur les loyers. Par ailleurs, nous observons une détente sur le marché des taux d'intérêts dès lors que la Banque nationale suisse a procédé à deux baisses de son taux directeur depuis le début de l'année (de 1.75 % à 1.5 % en mars 2024, puis de 1.5 % à 1.25 % en juin 2024), ce qui va fatalement se répercuter sur le taux hypothécaire et permettre aux locataires de demander des baisses de loyer.

2. Remarques particulières

a) Article 12 al. 1^{er} OBLF :

« La prise en compte forfaitaire des hausses de coûts n'est pas admise. Le montant de la hausse des coûts est déterminé par l'évolution effective des coûts ».

Ce nouvel alinéa entend rendre inadmissible la prise en compte forfaitaire des coûts, alors qu'elle est autorisée par le Tribunal fédéral dans certains cas où le juge arrive à la conclusion que, compte tenu de circonstances particulières, un forfait basé sur des valeurs empiriques correspond davantage à l'évolution effective des coûts que la comparaison des coûts moyens telle qu'elle devrait être effectuée dans des circonstances ordinaires. Autrement dit, la Haute Cour condamne uniquement l'application systématique de forfaits sans tenir compte du cas particulier (ATF 4A_88/2013 consid. 4.1, cité dans le rapport explicatif p. 3).

Cette disposition vise donc à durcir le droit du bail, en violation de l'article 269a let. b CO qui n'interdit nullement la prise en compte de forfait s'il correspond à l'évolution effective des coûts. Par ailleurs, le fait d'empêcher le bailleur de recourir au forfait ne va nullement lutter contre la cherté des loyers, mais va, au contraire, le décourager de mettre en location son bien, sans parler d'une surcharge administrative générée par l'exigence systématique de l'évolution effective des coûts.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette cette nouvelle disposition qui doit être supprimée.

b) Article 16 OBLF :

« L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 28 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ».

Selon l'actuel article 16 OBLF, le bailleur peut compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques à concurrence de 40 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

La modification envisagée vise à réduire la répercussion de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation sur les loyers, ce qui favorisera particulièrement les locataires qui occupent, depuis de nombreuses années, leurs logements, alors qu'ils disposent déjà de loyers plus bas que les loyers actuels du marché. En effet, l'évolution annuelle de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) reste relativement modérée, mais plus la durée d'occupation du logement est longue, plus l'évolution de l'IPC sera importante. En outre, une telle mesure n'encouragera pas les bailleurs à mettre en location leurs biens dès lors qu'ils se verraient privés de répercuter 40 % de la hausse de l'IPC, qu'ils subissent également. Enfin, le législateur a conçu toute la protection du locataire contre les loyers abusifs, en se basant notamment sur une part de coûts des fonds propres de 40%. Remettre en cause ce système, de manière unilatérale en défaveur uniquement des bailleurs, n'est pas acceptable. A nouveau, les protections du locataire contre toute hausse de loyer abusive sont actuellement suffisantes et durcir le droit du bail ne fera qu'accentuer la pénurie de logements et, de facto, renchérra les loyers.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette cette nouvelle disposition qui doit être supprimée.

c) Article 19 al. 1 let. a ch. 6, al. 2 et al. 3 OBLF :

« La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'article 269d CO doit contenir (al. 1) :

a. pour les hausses de loyer :

6. l'indication de la possibilité de contester la hausse en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

En outre, les al. 1 et 1bis s'appliquent par analogie lorsque le bailleur adapte le loyer selon un indice convenu. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article (al. 2).

Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270, al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir (al. 3) :

- a. le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer,*
- b. le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer ».*

L'introduction de la formule officielle, en cas de hausse de loyer ou de loyer initial, a pour but de rappeler au locataire les possibilités de les contester et non pas de lui rappeler également les motivations de son opposition. Le fait de rajouter, sur la formule officielle, la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels va semer de la confusion auprès des locataires, sans aucun impact sur la cherté des loyers. Il en va de même pour l'exigence de mentionner les taux d'intérêt et l'IPC en vigueur pour l'ancien loyer. Par ailleurs, des conditions de preuve sont exigées par exemple pour les loyers usuels du quartier, ce dont le locataire n'aurait pas forcément connaissance et pourrait l'amener à invoquer, de manière inopportune, cette motivation. Le fait de connaître les précédents taux d'intérêt et IPC applicables pour l'ancien loyer ne permettront pas au locataire de faire valoir des droits supplémentaires. Cette nouvelle exigence est inutile et engendre un formalisme excessif. Nous rappellerons que le fait de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle ne combat pas la cherté des loyers et la pénurie de logement. Les cantons de Genève et Vaud l'ont introduite et connaissent une pénurie de logement générant une cherté des loyers, ce qui démontre que cette mesure rate clairement sa cible.

En outre, ces nouvelles exigences administratives vont engendrer du travail administratif disproportionné auprès des administrations cantonales et bailleurs qui devront refaire leurs formules. Les autorités cantonales devront également revoir les agrémentations délivrées pour des formules établies par des agences immobilières. Enfin, ces nouvelles complications administratives ne vont pas encourager la mise en location de nouveaux logements.

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a, dans un arrêt du 1^{er} novembre 2019 (ATF 4A_124/2019, consid. 9) relevé qu'il ne se justifie pas d'exiger une notification sur formule officielle des majorations périodiques d'un loyer échelonné, majorations dont l'article 270d CO exclut qu'elles soient contestées en justice. La Haute Cour a donc déclaré l'actuel article 19 al. 2 OBLF contraire au droit fédéral s'agissant des loyers échelonnés. Dans le cadre d'un contrat de bail à loyer indexé, le locataire ne peut contester la hausse de loyer que s'il s'en prend à l'évolution de l'IPC. Il ne peut donc pas invoquer le rendement excessif ou les loyers du quartier. L'application par analogie des al. 1 (contenant le chiffre nouveau 6) et 1bis aux loyers indexés n'est donc pas admissible et doit être supprimée.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ces nouvelles exigences et ces modifications à l'article 19 OBLF.

d) Article 19a OBLF :

« Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée par écrit au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur ».

Les Chambres fédérales ont accepté l'initiative parlementaire 16.458 de M. le Conseiller national Karl Vogler. Le texte définitif approuvé par les Chambres fédérales prévoit que l'article 269d al. 5 du code des obligations (CO) aura la teneur suivante « Pour la notification des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO, la forme écrite suffit ». Cette nouvelle disposition du CO n'a pas fait l'objet de référendum et devrait être prochainement mise en vigueur.

Par conséquent, l'article 19a OBFL (tout comme l'actuel art. 19 al. 2 OBLF) ne saurait exiger que l'augmentation de l'échelon soit communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Cette exigence est clairement contraire à cette nouvelle disposition du code des obligations, étant rappelé que l'ordonnance ne peut pas aller au-delà de la loi. En effet, selon la Haute Cour, une ordonnance ne peut pas imposer des obligations aux parties qui vont au-delà de ce que prévoient les dispositions de la loi (ATF 4A_124/2019 consid. 9). En outre, le fait de rappeler que chaque augmentation devra être communiquée par écrit reprend la teneur du futur article 269d al. 5 CO, de sorte que l'article 19a OBLF, est, au surplus, superflu.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette cette nouvelle disposition qui doit être purement et simplement supprimée.

3. Conclusions

L'USPI Suisse rejette ce projet de révision de l'OBLF. Il rate sa cible et ne va pas lutter contre la pénurie de logement et la cherté des loyers. Il découragera le bailleur de mettre en location son bien et l'investisseur de construire de nouveaux logements. En outre, les nouvelles exigences administratives engendreront un travail administratif disproportionné tant pour les administrations cantonales que pour les bailleurs. Enfin, l'article 19a OBLF va au-delà des exigences légales prévues au futur article 269a al. 5 CO, ce qui est contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral et n'est pas acceptable.

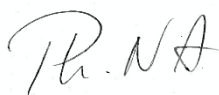


Vous trouverez ci-joint le questionnaire dûment rempli dans lequel nous nous référons à notre présente prise de position.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le président



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Annexe : ment.



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☐ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☒ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) M. Frédéric Dovat Route du Lac 2, à 1094 Paudex 058 796 33 71
--



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024 ci-jointe.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

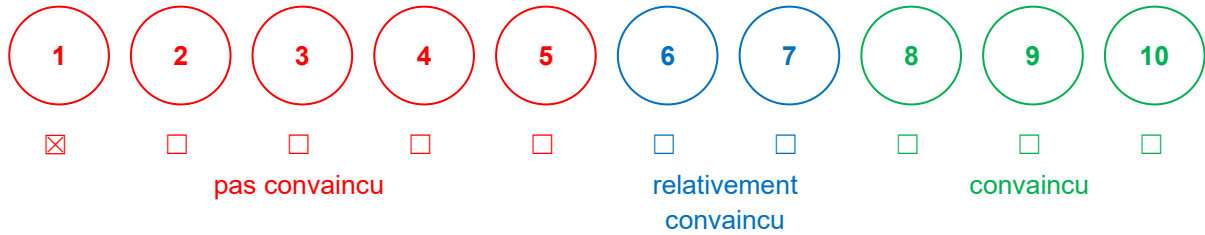
Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Suppression de la modifcaiton de la formulation.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

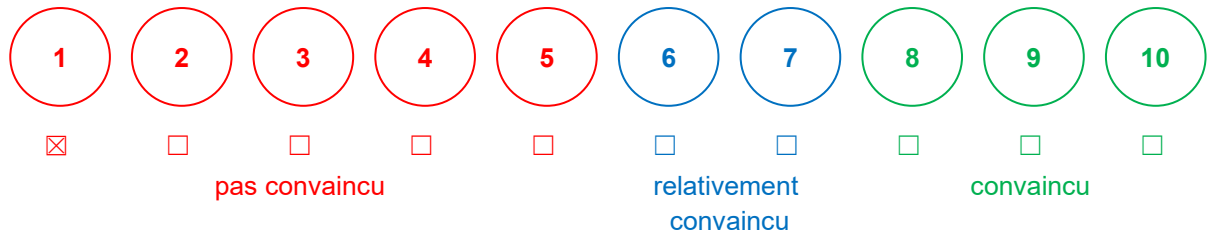
Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Suppression de la modification prévue.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?



Remarques spécifiques à la troisième mesure :

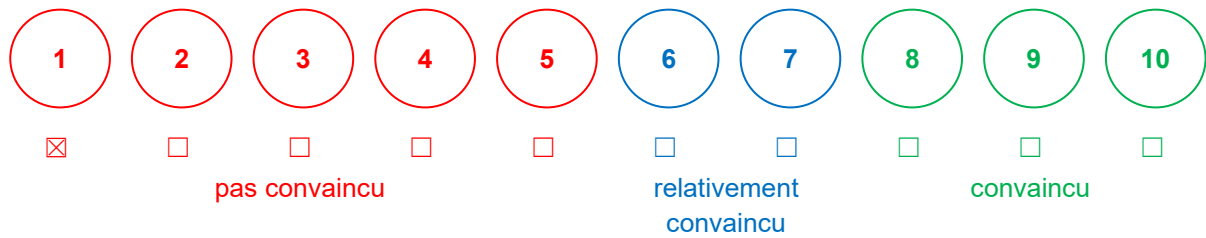
Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Suppression des modifications de la formulation.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Suppression des modifications de la formulation.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.



Fédération
Romande
Immobilière

Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch
mail@fri.ch

Office fédéral du logement OFL
Section droit
Hallwylstrasse 4
3003 Berne

Lausanne, le 9 juillet 2024 OF

Consultation relative au projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF)

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation politique et technique concernant les différents articles de l'OBLF soumis à la consultation.

Article 12, alinéa 1bis

L'article 12, alinéa 1, de l'OBLF précise les différents éléments qui constituent des hausses de coûts pouvant être répercutées sur les loyers, comme l'augmentation du taux hypothécaire de référence ou des frais d'entretien. Concernant les frais d'entretien, certaines autorités de conciliation admettent la prise en compte de l'augmentation sous une forme forfaitaire (par exemple 0,5% du loyer net) sans requérir un calcul des frais effectifs.

Le projet de révision de l'OBLF vise à créer un alinéa 2 dans le but d'exclure la prise de la hausse des frais d'entretien sous une forme forfaitaire au profit du calcul précis de l'évolution effective des coûts.

La FRI rejette cette proposition.

1. La prise en compte d'un montant forfaitaire simplifie grandement le travail administratif des bailleurs. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour calculer l'augmentation effective des frais d'entretien, il faut comparer la moyenne des charges annuelles des trois exercices ayant précédé la dernière fixation du loyer (loyer initial ou précédente adaptation du loyer) avec la moyenne des charges annuelles des trois exercices précédant la notification de la hausse de loyer.

Il s'agit d'une exigence chronophage qui exige la collecte d'un nombre considérable de documents. Ces documents ne sont d'ailleurs pas toujours disponibles, par exemple dans le cas où lors de la vente d'un immeuble, toutes les pièces comptables n'ont pas été remises à l'acquéreur. Ou alors dans le cas d'un immeuble locatif nouvellement mis sur le marché, le calcul des charges annuelles effectives des trois exercices ayant précédé la mise sur le marché de l'immeuble étant par définition impossible.

2. Le Tribunal n'exclut pas de façon systématique le recours au calcul forfaitaire des hausses des frais d'entretien. Dans certains cas, la prise en compte du forfait est admise dans la jurisprudence du Tribunal fédéral.
3. Il est judicieux de laisser aux autorités de conciliation et aux juges une certaine marge d'appréciation concernant les modalités de calcul de l'augmentation des frais d'entretien, chaque situation devant être examinée pour elle-même. A l'inverse, la proposition du Conseil aurait pour conséquence de rigidifier la réglementation actuelle.

Article 16

Cette disposition prévoit que l'augmentation du loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut pas dépasser 40% de la hausse de l'indice des prix à la consommation.

Le projet de révision de l'OBLF vise à baisser le pourcentage actuel de 40% à 28%.

La FRI rejette cette proposition.

Le projet de révision de l'OBLF s'appuie sur le modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL) qui se fonde sur deux hypothèses :

- Le loyer se compose à hauteur de 30% des charges incombant au propriétaire (comme les frais d'entretien) et à hauteur de 70% des coûts du capital investi.

- Les coûts du capital investi se composent à hauteur de 60% du coût d'emprunt (intérêts hypothécaires) et à hauteur de 40% du coût lié aux fonds propres.

La règle actuelle tient compte du pourcentage de 40% mentionné dans la seconde hypothèse. La proposition du Conseil fédéral, quant à elle, vise à appliquer ce pourcentage de 40% aux 70% retenus dans la première hypothèse. C'est ainsi qu'on aboutit à 28%.

La FRI constate que les deux hypothèses retenues dans le modèle de calcul de l'OFL constituent des postulats de base théoriques. Le nombre de bailleurs se trouvant dans la situation retenue par ces deux hypothèses doit être infime. Or, si la réglementation actuelle s'appuie sur la seconde hypothèse uniquement, la proposition du Conseil fédéral résulte d'une combinaison des deux hypothèses. On peut dès lors objectivement considérer que le pourcentage de 28% ne rime à rien de concret dès lors qu'il est, en quelque sorte, doublement théorique. Il convient dès lors de rejeter le changement proposé.

Article 19, alinéa 1, lettre a, chiffre 6

Le projet de révision de l'OBLF concerne la formule officielle en cas de hausse de loyer et d'autres prétentions unilatérales. Il prévoit de rendre obligatoire la mention sur cette formule que la hausse de loyer peut être contestée en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

La FRI rejette cette proposition.

Dans sa teneur actuelle, l'OBLF prévoit que la formule en cas de hausse de loyer et d'autres prétentions unilatérales doit notamment mentionner le montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, la date d'entrée en vigueur et les motifs précis de la hausse, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la hausse ainsi que la liste des autorités de conciliation existant dans le canton.

Nanti de toutes ces informations, le locataire saura assurément juger de l'opportunité de contester la hausse sans qu'il soit nécessaire d'y ajouter la mention proposée par le Conseil fédéral.

Sur un plan général, la FRI se permet de remarquer que l'on ne saurait mentionner l'ensemble du droit du bail sur la formule officielle, d'autant moins que de nombreuses règles découlent de la jurisprudence du Tribunal fédéral, à l'instar de celle mentionnée dans le projet de révision de l'OBLF. Il s'agit au contraire, dans l'intérêt des locataires eux-mêmes, de se concentrer sur les informations pertinentes relatives à la hausse du loyer dans le cas d'espèce concerné.

Article 19, alinéa 2

La proposition du Conseil fédéral vise à adapter cet article à la règle que le Parlement a récemment ancrée dans le code des obligations concernant la communication des loyers échelonnés aux locataires.

La FRI soutient la proposition. Nous relevons toutefois qu'une coquille semble s'être glissée dans le texte soumis à la consultation. En effet, l'allusion à la copie de la convention y figure encore.

Article 19, alinéa 1, alinéa 3

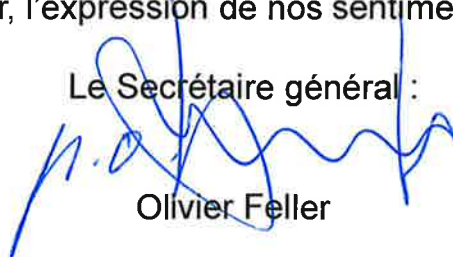
En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'usage de la formule officielle prévue en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'OBLF mentionne ce que doit contenir cette formule. En plus des éléments qui doivent d'ores et déjà être évoqués expressément sur la formule, le Conseil fédéral propose d'y faire figurer obligatoirement la mention du niveau du taux d'intérêt de référence ainsi que le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminants pour l'ancien loyer.

La FRI rejette cette proposition.

La FRI renvoie à ses arguments développés en lien avec la modification de l'article 19, alinéa 1, lettre a, chiffre 6.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également par courriel à :

- recht@bwo.admin.ch (en format pdf et word)



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Monsieur
Guy PARMELIN
Conseiller Fédéral
Département fédéral de
l'économie, de la formation et de
la recherche DEFR
3003 Berne

Envoyé par e-mail à :
recht@bwo.admin.ch

Genève, le 9 juillet 2024
P/1.1/LM

Consultation sur les modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames et Messieurs,

La Chambre genevoise immobilière est la seule association de propriétaires qui dispose de la qualité d'association d'importance cantonale. Elle est, en outre, l'association qui représente les bailleurs genevois auprès des autorités fédérales.

C'est à ce titre que nous avons été formellement consultés par votre Département.

Vous trouverez en annexe le questionnaire mis à disposition dans le cadre de la consultation susmentionnée dûment rempli, tant en format Word qu'en format PDF.

Hormis les appréciations techniques, nous nous permettons de reprendre ici notre appréciation générale de la proposition de modification de l'OBLF :

- Les propositions ne font que de tenter de lutter contre les effets de la pénurie de logements. En limitant les rendements, elles risquent de décourager l'investissement dans la construction de logements et donc de rendre cette tentative de restriction des loyers complètement vaine. La contraction de l'offre de logements aura aussi des effets sur la croissance économique. Ainsi, si l'on ne peut loger les actifs en proposant des logements en suffisance, l'on favorise la récession économique.

-Un bon nombre de bailleurs étant déjà des caisses de pensions, une restriction des rendements immobiliers au-delà de ce que nous connaissons à travers les règles existantes, entrainera une restriction des rentes distribuées. Cela n'est évidemment pas opportun.



- Le droit du bail est déjà extrêmement technique et formel. Les propriétaires privés ne verraient que leurs tâches complexifiées avec les mesures 1 et 4 notamment. Il en résulterait un nouveau retrait des particuliers du marché du logement locatif. Ce n'est pas souhaitable, notamment sous l'angle de la baisse des recettes fiscales induites pour la Confédération et les cantons, les propriétaires institutionnels étant souvent partiellement ou complètement exonérés d'impôts.

- Enfin, les méthodes de fixation et d'adaptation des loyers que nous connaissons sont loin d'être idéales. En effet, elles ne permettent le plus souvent pas de remettre à jour les loyers les plus anciens qui sont souvent très éloignés des loyers du quartier alors qu'elles permettent d'augmenter des loyers récemment fixés qui correspondent le plus souvent aux loyers du quartier. Or, les mesures envisagées ne feront rien pour améliorer cette situation et c'est même le contraire, puisque les anciens loyers pourront encore moins être revus à la hausse en application de l'ISPC.

Ces propositions ne sont donc pas satisfaisantes.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser au soussigné de droite, aux coordonnées suivantes : christophe.aumeunier@cgionline.ch; 022 715 02 12.

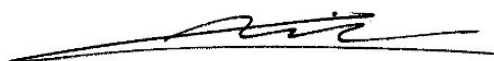
Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames et Messieurs, l'expression de notre haute considération.

Stéphane PENET



Président

Christophe AUMEUNIER



Secrétaire général

Annexes mentionnées





Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☐ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☒ Autre organisation intéressée
- ☐ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Chambre genevoise immobilière (CGI)
Rue de la Rôtisserie 4
Case postale
1211 Genève 3

Stéphane Penet, Président/ Christophe Aumeunier, Secrétaire général



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

- Les propositions ne font que de tenter de lutter contre les effets de la pénurie de logements. En limitant les rendements, elles risquent de décourager l'investissement dans la construction de logements et donc de rendre cette tentative de restriction des loyers complètement vaine. La contraction de l'offre de logements aura aussi des effets sur la croissance économique. Ainsi, si l'on ne peut loger les actifs en proposant des logements en suffisance, l'on favorise la récession économique.

- Un bon nombre de bailleurs étant déjà des caisses de pensions, une restriction des rendements immobiliers au-delà de ce que nous connaissons à travers les règles existantes, entraînera une restriction des rentes distribuées. Cela n'est évidemment pas opportun.

- Le droit du bail est déjà extrêmement technique et formel. Les propriétaires privés ne verraient que leurs tâches complexifiées avec les mesures 1 et 4 notamment. Il en résulterait un nouveau retrait des particuliers du marché du logement locatif. Ce n'est pas souhaitable, notamment sous l'angle de la baisse des recettes fiscales induites pour la Confédération et les cantons, les propriétaires institutionnels étant souvent partiellement ou complètement exonérés d'impôts.

- Enfin, les méthodes de fixation et d'adaptation des loyers que nous connaissons sont loin d'être idéales. En effet, elles ne permettent le plus souvent pas de remettre à jour les loyers les plus anciens qui sont souvent très éloignés des loyers du quartier alors qu'elles permettent d'augmenter des loyers récemment fixés qui correspondent le plus souvent aux loyers du quartier. Or, les mesures envisagées ne feront rien pour améliorer cette situation et c'est même le contraire, puisque les anciens loyers pourront encore moins être revus à la hausse en application de l'ISPC.

Ces propositions ne sont donc pas satisfaisantes.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

La modification proposée de l'art. 12, al. 1bis OBLF excluerait la pratique – certes rare à Genève mais toujours utile - de la juridiction en matière de baux et loyers de prendre en considération les augmentations de coûts au moyen de forfaits annuels.

La charge de travail liée à la preuve concrète de l'augmentation des coûts est très lourde, notamment pour les bailleurs privés. En outre, le calcul de l'évolution effective des coûts complique et rallonge grandement les procédures relatives aux baisses ou aux hausses de loyers, ce pour des enjeux financiers qui sont en règle générale très modestes. Dans la doctrine, les milieux locataires admettent les forfaits à certaines conditions, notamment s'il est impossible de retrouver les preuves. Dans certains cas, notamment pour contrer des demandes de baisse de loyer formées par les locataires sur la base de la baisse du taux hypothécaire de référence, il est excessivement compliqué pour le bailleur de justifier d'une augmentation effective des charges – souvent car le bail est très ancien ou que la propriété a changé de mains. La modification en question aurait pour effet d'exclure purement et simplement la prise en compte de ces forfaits, alors qu'elle se justifie dans certains cas et simplifie la question dans d'autres (notamment pour faciliter une conciliation sans avoir besoin de prouver tous les coûts ou dans le cadre de la procédure simplifiée (applicable à ces litiges par-devant la juridiction des baux et loyers).

Pour prouver l'augmentation des coûts, il faut comparer tous les coûts d'exploitation et d'entretien par bail sur deux périodes de trois ans (avant la dernière fixation du loyer et avant la majoration notifiée), ce qui entraîne une énorme charge administrative supplémentaire. En cas de contestation par le locataire de l'augmentation des coûts invoquée, les autorités de conciliation et les tribunaux doivent alors contrôler non seulement les décomptes sur six ans, mais aussi toutes les pièces comptables du bailleur portant sur au moins six exercices comptables et comparer la moyenne pluriannuelle.

Même si ces forfaits sont, en tous les cas à Genève, peu utilisés, il est important de pouvoir conserver la possibilité de les appliquer aux cas qui le nécessitent.

S'agissant des autres critères qui peuvent être utilisés pour l'adaptation du loyer selon la méthode relative, soit le taux hypothécaire de référence et l'ISPC, le législateur a volontairement exclu tout calcul sur la base des dépenses effective et a rendu obligatoire l'utilisation de ces indices. Il semble donc d'autant plus contradictoire d'exclure purement et simplement la possibilité de faire usage de forfaits s'agissant des charges. Il n'est pas approprié d'exiger, précisément pour les augmentations des frais d'exploitation et d'entretien, que celles-ci soient invoquées exclusivement sur la base de « l'augmentation effective des coûts », au moyen de relevés et de justificatifs, nécessitant des efforts totalement disproportionnés. Il est au contraire conforme au système de prévoir également pour ces augmentations de coûts une facturation forfaitaire.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Supprimer la proposition sans la remplacer ou la reformuler comme suit:

«Les augmentations de coûts peuvent 'etre calculées sur la base des dépenses effectives en comparant la moyenne de trois années ou dans le cadre des forfaits annuels des autorités régionales de conciliation ».

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

La critique concernant la prise en compte de la garantie du pouvoir d'achat sur le capital porteur de risque à hauteur de 40 % du renchérissement, tout comme l'avant-projet de modification de l'ordonnance objet de la présente consultation, méconnaissent les liens entre la détermination du loyer admissible, non abusif, en fonction du critère absolu du rendement net et une adaptation du loyer selon la méthode relative.

La réduction de l'adaptation au renchérissement en cours de bail aurait pour conséquence de détériorer le rendement du bailleur sur ses fonds propres au fur et à mesure que le bail se prolonge, puisque les loyers ne sont adaptés qu'à hauteur de 28% du renchérissement effectif, contrairement aux fonds propres qui sont en général de plus en plus élevés grâce à l'amortissement.

L'écart existant déjà aujourd'hui entre le calcul selon la méthode absolue au sens de l'art. 269 CO et celui selon la méthode relative pour la compensation du renchérissement de 40% s'accroîtrait donc encore plus au détriment du bailleur.

Selon la jurisprudence actuelle, il est interdit au bailleur, dans le cadre d'un bail en cours, de faire valoir le rendement admissible au sens de l'article 269 CO pour justifier une augmentation de loyer. La réduction de l'adaptation des loyers au renchérissement en cours de bail creuserait donc encore davantage l'écart entre les loyers existants et les nouveaux loyers conclus. En cas de baux de longue durée, les bailleurs doivent souvent se contenter de rendements insuffisants au sens de l'art. 269 CO, ce qui est contraire à la loi. A l'inverse, les "anciens locataires" seraient encore plus souvent tentés, lorsqu'ils ne veulent plus utiliser leur logement, de ne pas le restituer au propriétaire mais de le sous-louer à des loyers beaucoup plus élevés.

La réglementation en vigueur concernant l'adaptation des loyers au renchérissement de 40% était d'ailleurs déjà applicable avant l'introduction du droit de bail actuellement en vigueur (art. 15, al. 1 AMSL). Le droit en vigueur adopté par le Parlement dans les années 80, est basé sur le principe de l'égalité des loyers. Le législateur a donc implicitement supposé que l'adaptation au renchérissement en cours de bail était autorisée et qu'elle continuerait à être de 40%. C'est d'ailleurs ce que le Conseil fédéral a également fixé dans l'OBLF. La réduction unilatérale de l'adaptation au renchérissement à 28% par le Conseil fédéral est donc contraire à la volonté du législateur.

De plus, les taux de renchérissement en vigueur (évolution de l'IPC) en Suisse ne peuvent en aucun cas être considérés comme élevés. Ils sont d'ailleurs restés stables (voire ont parfois un peu baissé) durant de nombreuses années.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Supprimer sans remplacement ou conserver la formulation actuelle.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?



Remarques spécifiques à la troisième mesure :

La proposition de compléter la formule pour les augmentations de loyer ainsi que les formules cantonales de notification du loyer initial par la mention des exceptions de rendement excessif ou du dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 19 al. let. a ch. 6 OBLF) est préjudiciable. Les possibilités d'objection du locataire existent de toute façon selon la jurisprudence et lorsqu'il existe des raisons fondées de présumer que le loyer est excessif, l'objection est également soulevée dans la pratique.

La mention explicite et générale de ces possibilités d'objection sur les deux formules invite tout simplement la partie locataire à contester la fixation du loyer sur la base de ces deux critères alors même que la partie locataire n'a aucune idée, au moment de la contestation, des exigences en matière de preuve, ni même s'il existe des chances de succès et de la longueur et de la complexité d'une procédure.

En outre, ce sont évidemment aussi ces formulaires de hausse de loyer et d'autres modifications du contrat de bail qu'il convient d'utiliser pour majorer les loyers indexés pour tenir compte de l'évolution de l'ISPC. Or, dans ces cas, une contestation ne peut être entreprise que pour corriger les éventuelles erreurs (faux indice pris en compte ou erreurs de calcul) mais aucunement pour faire valoir que le rendement serait abusif ou que le loyer excéderait ceux des loyers usuels dans le quartier ou la localité. Cela déclencherait donc une quantité énorme de procédures qui seraient totalement inutiles, aussi bien pour les contestations d'indexations que lorsqu'il s'agit d'invoquer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, qui, en raison des critères de la jurisprudence, ne peuvent pratiquement jamais être établis dans la pratique. Cela n'est acceptable ni pour les autorités de conciliation ni pour les parties. Les litiges sont ainsi attisés et l'insécurité créée.

C'est également une contrainte pour les autorités de conciliation et les tribunaux (qui sont déjà surchargés à Genève en matière de baux et loyers). La charge de travail liée à l'examen du rendement admissible - qui se base sur les coûts d'acquisition et de construction initiaux effectifs ainsi que sur la répartition effective des fonds propres à la date de calcul déterminante - n'est pas négligeable. Par ailleurs et au vu de la systématique du CO, cette modification de l'article 19 OBLF n'est pas opportune et risque de générer des erreurs. En effet, l'article 269a CO énumère les cas dans lesquels le loyer est présumé ne pas être abusif. Or, le projet d'article 19 let. a ch. 6 OBLF ne couvre pas toutes les possibilités prévues à l'article 269a CO.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Supprimer l'amendement sans le remplacer.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

La proposition selon laquelle, dans les cantons dans lesquels la formule de fixation du loyer initiale a été rendue obligatoire à la conclusions d'un bail portant sur un logement, ce formulaire doit indiquer le taux hypothécaire de référence et l'indice suisse des prix à la consommation applicables au précédent loyer compliquerait excessivement la tâche des bailleurs (en particulier pour les propriétaires privés) sans pour autant apporter le moindre avantage.

En effet, comme le Tribunal fédéral l'a jugé dans une pratique constante, la fixation du loyer initial s'effectue selon la méthode absolue, c'est-à-dire sans référence au loyer antérieur et à l'adaptation que l'on pourrait faire de celui-ci sur la base du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation.

En outre, d'autres éléments peuvent justifier une hausse de loyer (comme notamment les prestations supplémentaires du bailleur). L'indication des précédents indices pourraient ainsi induire le locataire en erreur dès lors qu'il pourrait penser que l'ancien loyer devait simplement être adapté aux nouveaux indices, ce qui est totalement faux, et de contester son loyer pour cette raison-là.

Par ailleurs, dès que l'on dispose de la date d'entrée en vigueur du précédent loyer (information qui doit déjà maintenant être indiquée sur l'avis de fixation du loyer initial), cela permet de déduire le taux hypothécaire de référence et l'ISPC de l'époque (si l'on devait les considérer comme utiles). Ainsi, les professionnels amenés à représenter les locataires pourraient sans aucun problème trouver ces informations et s'en servir – ce qu'ils ne font en règle générale pas à l'heure actuelle car elles ne sont pas pertinentes.

Remplir la formule de fixation du loyer initial selon l'art. 19 OBLF est déjà aujourd'hui extrêmement difficile sur le plan formel, en particulier pour les propriétaires qui agissent en personne. Il est clair que les modifications proposées, soit l'ajout de formalités supplémentaires (en l'occurrence de chiffres à indiquer et qu'il va falloir trouver), vont augmenter les risques d'erreurs formelles dans les formulaires et ainsi créer un grand risque de nullité de l'avis, ce qui a pour conséquence, comme on le sait, de permettre aux locataires de remettre en question les loyers après des années et de réclamer un remboursement rétroactif pour enrichissement illégitime et génère donc une grande insécurité. Dans le rapport explicatif, il est indiqué que « pour le bailleur, le surcroît de travail administratif impliqué par cet ajout semble acceptable ». C'est mal connaître la situation des bailleurs qui agissent en personne et qui connaissent déjà bien des difficultés à remplir correctement un avis officiel de fixation du loyer initial. La recherche de ces chiffres, qui plus est pour des dates souvent anciennes, lorsqu'on n'y est pas aguerri, est loin d'être aisée, qui plus est lorsqu'ils ne figurent pas sur le contrat de bail précédent, ce qui est très fréquemment le cas.

Enfin, cela constituerait un frein supplémentaire à l'investissement dans les biens locatifs existants. En outre, la tendance à la vente d'immeubles locatifs par des particuliers (qui sont dépassés par la complication supplémentaire et les litiges liés à la location) à des sociétés immobilières et à des investisseurs institutionnels augmenterait encore.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Supprimer l'amendement sans le remplacer.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Concernant l'art. 19, al. 2, OBLF :

La disposition actuelle de 19 al. 2 art. OBLF, qui prévoit qu'un avis sur formule est nécessaire pour la communication des échelons de loyers déjà convenues par les parties dans le contrat de bail, était depuis toujours contraire à la loi. Malgré les critiques émises pendant de nombreuses années par la doctrine juridique - et plus tard par le Tribunal fédéral - cette réglementation illégale n'a jamais été abrogée par le législateur. Le législateur s'est donc senti obligé d'agir et, avec la révision de l'art. 269d al. 5 CO, il a établi qu'une communication écrite suffisait pour indiquer les échelons de loyers. La suppression de l'obligation d'utiliser une formule pour le loyer échelonné à l'art. 19, al. 2, CO est donc tardive, car cette disposition n'est de toute façon plus applicable en raison de sa non-conformité avec la loi.

La CGI rejette toutefois fermement la modification concrètement proposée de l'art. 19 al. 2. La référence générale à l'application de l'art. 19, al. 1, en ce qui concerne l'indexation des loyers, n'est pas acceptable et est erronée au cas où le chiffre 6 proposé pour l'al. 1, let. a, serait effectivement ancré. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les loyers indexés au sens de l'art. 269b CO peuvent être contestés en procédure, mais la contestation ne peut porter que sur l'imputation correcte du renchérissement.

En revanche, un réexamen du loyer fondé sur des critères absolus de loyer (rendement net, rendement brut, loyers usuels dans la localité et le quartier) n'est pas envisageable dans un tel cas.

Concernant l'art. 19a OBLF :

La date et l'étendue des échelons de loyer ont déjà été fixées dans le contrat de bail.

Il ressort clairement des documents que l'objectif de la modification de l'art. 269d, al. 4 et 5, CO du 29 septembre 2023 était de réduire les prescriptions de forme. L'adaptation de l'art. 19a OBLF, telle qu'elle est proposée aujourd'hui, entraînerait la création de nouvelles obligations inutiles. Cela va à l'encontre des intentions du législateur.

Zürich, 11. Juli 2024

Vernehmlassung 2024/10 «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)»

Zusammenfassung

- Der SVIT Schweiz lehnt die Änderung von Art. 12 VMWG «Kostensteigerung» ab, mit der eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen für unzulässig erklärt werden soll.
- Der SVIT Schweiz lehnt die Änderung von Art. 16 VMWG «Teuerungsausgleich» ab, wonach der Mietzins um höchstens 28% (statt wie bisher höchstens 40%) der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden darf.
- Der Verband sieht keinen Zusammenhang zwischen der Zielsetzung des Bundesrats («Transparenz») und den Änderungen bzw. Ergänzungen von Art. 19 VMWG «Formular...». Vielmehr werden damit weitere Formalismen eingeführt – ohne tatsächlichen Nutzen in Bezug auf die angestrebte Mietzinsdämpfung.

Grundsätzliche Bemerkungen zur Revision

1. Es ist unbestritten, dass sich der Mietwohnungsmarkt in den Agglomerationen der Schweiz derzeit in einem Ungleichgewicht aus rasch wachsender Nachfrage und einem rückläufigen Angebot an Neuwohnungen befindet. Die rekordhohe Zuwanderung, die sinkende Zahl Personen pro Haushalt und der Mehrkonsum an Wohnfläche sind ursächlich für den Nachfrageboom. Diese Faktoren sind – zusammen mit den höheren Ansprüchen der Mieter und der permanenten Erneuerung und Qualitätssteigerung des Wohnungsparks – ursächlich für die Mietzinsentwicklung der vergangenen Jahre. Die moderate Mietzinssteigerung laufender Mietverträge durch die Referenzzinssatzentwicklung und die Kostensteigerung sind demgegenüber untergeordneten Umfangs. Auf der anderen Seite haben sich in den letzten Jahren viele Investoren mit Entwicklungsprojekten zurückgehalten. Die steigenden Zinsen und rentable alternative Anlageformen sind nur zwei Faktoren für diese Zurückhaltung. Mitentscheidend sind die rechtlichen Rahmenbedingungen. Hier mehren sich die Zeichen, dass sich das Investitionsklima verschlechtert. Die geplante und nun im Entwurf vorliegende Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist ein Beispiel dafür, selbst wenn der Bundesrat damit die Hoffnung verbindet, dass nicht übermässig in die Vertragsverhältnisse eingegriffen wird und keine Investitionshemmnisse geschaffen werden.
2. Aus ökonomischer Sicht sind steigende Mietzinse durchaus begrüssenswert, weil sie ein Signal an die Mieter aussenden und diese anhalten, ihren gestiegenen Konsum an Wohnraum zu überdenken. Durch die Zweiteilung des Mietwohnungsmarkts in Angebots- und Bestandesmarkt werden diese Signale

jedoch nur bedingt wahrgenommen. Bestandesmieter geniessen quasi einen Besitzstandsschutz, der sie vor den Folgen von Marktveränderungen bewahrt. Das Ergebnis ist ein im Verhältnis zum Wohnungsbestand relativ kleiner Angebotsmarkt, der die gesamten Marktkräfte aufnehmen muss. Neumieter und Wohnungssuchende werden dadurch zugunsten der Bestandesmieter systematisch schlechtergestellt. Das Ergebnis sind weiter abnehmende Umzugsraten, was wiederum einer effizienten Wohnraumallokation entgegensteht. Mit der Revision der VMWG schlägt sich der Bundesrat erneut auf die Seite der Bestandesmieter, die ohnehin einen hohen Schutz geniessen.

3. Die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten stellen für gewisse Haushalte eine Herausforderung dar, zumal diese Steigerung viele Lebensbereiche sowie alternativlose Güter und Dienstleistungen betrifft. Wohnraum macht hier keine Ausnahme. Warum aber der Bundesrat allein hier ansetzt, bleibt schleierhaft und ist dem politischen Druck von Links geschuldet.
4. Sinnvolle Ansatzpunkte für einen Ausweg aus dem Ungleichgewicht des Mietwohnungsmarkts wären grundsätzlich erkannt. Im «Aktionsplan Wohnungsknappheit» hat der Bundesrat aufgezeigt, wie auf der Angebotsseite anzusetzen wäre. Stattdessen verfällt er in alte Muster immer umfangreicherer Markteingriffe. Der Wunsch einer mietzinsdämpfenden Wirkung ohne übermässigen Eingriff in die Vertragsverhältnisse und ohne Investitionshemmnisse ist der Vater des Gedankens. Es geht also einzig um Markteingriff und nicht darum, einen realitätsnahen, praktikablen und transparenten Rahmen für die Umsetzung des Mietrechts zu setzen, an dem sich die Marktteilnehmer orientieren können. Denn dafür wäre die VMWG eigentlich da.
5. Es mag sein, dass die einzelnen Massnahmen für sich alleine einen überschaubaren Einfluss haben. In der Summe und in der Tendenz ist die Botschaft an die Eigentümer und Investoren klar: Überlegt euch mit Bedacht, ob die Rahmenbedingungen für Investitionen am Immobilienmarkt mittel- und langfristig noch attraktiv genug sind.
6. Der Bundesrat will die Notwendigkeit des Eingriffs mit Zahlen untermauern, stützt sich dabei aber ausschliesslich auf Mutmassungen und fiktive Zahlen, die weder belegt noch widerlegbar sind (erläuternder Bericht, Seite 2). Wenn er moniert, dass es weder bei Referenzzinssatzsenkungen noch bei -erhöhungen einen Automatismus zur Mietzinssenkung bzw. -erhöhung gebe, so übersieht er die Bedeutung dieses noch verbleibenden Marktmechanismus' am Bestandesmarkt. Mieter und Vermieter sollen sich im Kontext des jeweiligen lokalen Wohnungsmarkts frei entscheiden können, ob sie den Mietzins für angemessen halten. Sie vergeben sich dabei nichts, wenn sie auf ein Begehren zur Senkung bzw. auf eine Mietzinserhöhung verzichten. Denn der Anspruch besteht in einem späteren Zeitpunkt uneingeschränkt.
7. Zwei mögliche und wahrscheinliche negative Auswirkungen lässt der Bundesrat ausser Acht oder er nimmt sie in Kauf. Erstens führt das Verbot der Pauschalierung der Kostensteigerung zu einem enormen administrativen Aufwand und zu deutlichen Rechtsunsicherheiten – gerade für private Vermieter. Das zeigen die Erfahrungen aus den Regionen, in denen die Pauschalierung keine Anwendung findet. Zielt der Bundesrat geradezu darauf ab, dass Vermieter den Aufwand und das Prozessrisiko nicht tragen können und darum die effektiven Kosten nicht weiterverrechnen, so billigt er, dass die Rentabilität der betreffenden Liegenschaften geschmälert wird und die Attraktivität von Investitionen sinkt. Ausserdem können die neuen Formalismen zu einem Abbau des Liegenschaftsunterhalts und der Verwaltungsdienstleistungen gegenüber den Mietern führen.
8. Zweitens führt die Reduktion des Anteils des Teuerungsausgleichs für all jene Vermieter, die ihre Liegenschaften mehrheitlich eigenfinanzieren, dazu, dass deren Eigenkapital durch die Teuerung

vernichtet wird. Diese Vermieter tragen ein höheres Teuerungsrisiko. Das Mietzinsmodell des Bundesamts für Wohnungswesen berücksichtigt nur Liegenschaften mit einem Eigenkapitalanteil von 40%. Das ist längst nicht überall der Fall. Legt man dem Mietzinsmodell einen Eigenkapitalanteil von 100% zugrunde, müssten korrekterweise 70% der Teuerung auf die Mietzinse umgelegt werden.

Im Weiteren verweisen wir auf die Erwägungen im Fragebogen zur Vernehmlassung (siehe Anhang).

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz
Dr. Ivo Cathomen
Stv. Geschäftsführer
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88
ic@svit.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich

Dr. Ivo Cathomen
Stv. Geschäftsführer
Tel. +41 44 434 78 88
ic@svit.ch

Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die in Aussicht gestellten Anpassungen der VMWG setzen einseitig bei den Bestandesmieten an. Dabei geniessen die Bestandesmieter bereits einen weitreichenden Schutz, während Mietinteressenten und Suchende von der Mietzinsentwicklung wesentlich stärker betroffen sind. Dies zeigt sich an der sich öffnenden Schere zwischen Bestandes- und Angebotsmietzinsen. Der durch die Anpassung erhöhte Besitzstandsschutz führt lediglich dazu, dass der Wohnungswechsel noch unattraktiver wird, was das Mietwohnungsproblem verschärft und die effiziente Allokation behindert.

Durch die Massnahmen werden Vermieter systematisch schlechtergestellt, indem ihr administrativer Aufwand ohne sichtbaren Nutzen erhöht, die Rentabilität gesenkt und Eigenkapital durch die Teuerung vernichtet wird. Die Attraktivität, in den Immobilienmarkt zu investieren, wird vermindert, was zur Verschärfung der Wohnungsknappheit beiträgt.

Der Mietwohnungssektor ist bereits heute von einem überzogenen Formalismus und zahlreichen Fussangeln für Vermieter geprägt. Statt auf eine Vereinfachung hinzuwirken (Stichwort: Pauschalierung) führen die Anpassungen zu weiteren Formvorschriften, die nur mit erheblichen Aufwand seitens der Vermieter, aber auch der Schlichtungsbehörden im Streitfall zu vollziehen sind.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Mit der Anpassung, eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen für nicht zulässig zu erklären, wird eine bewährte Praxis in der Mehrzahl der Schlichtungsstellen über Bord geworfen. Schon heute machen die Schlichtungsstellen von ihrem Recht Gebrauch, die pauschalen Sätze den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es bleibt völlig offen, ob die Überwälzung nach tatsächlichen Kostenentwicklungen effektiv zu einer Dämpfung der Mietzinsentwicklung führt. Es ist mittel- und längerfristig sogar eine Kostensteigerung vorstellbar, wenn keine Begrenzung durch die ortsübliche Pauschale mehr besteht.

Die Vorteile von Pauschalen überwiegen die Nachteile bei weitem. Darum sind sie in der Privatwirtschaft und im behördlichen Alltag so stark verbreitet. Sie sind transparent, für alle Parteien verständlich und für die Schlichtungsbehörden einfach überprüfbar.

Der administrative Aufwand für die Vermieter und der Prüfaufwand für die Schlichtungsbehörden sind im neuen Regime erheblich. Die dafür seitens der Vermieter anfallenden Kosten würden auf die Mietzinse umgelegt, was zu einem weiteren Mietzinsdruck führt. Ausserdem unterliegt die Berechnung der effektiven Kosten einer grossen rechtlichen Unsicherheit, indem diese zum Beispiel nach einem unbestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohneinheiten einer Liegenschaft umgelegt werden müssen.

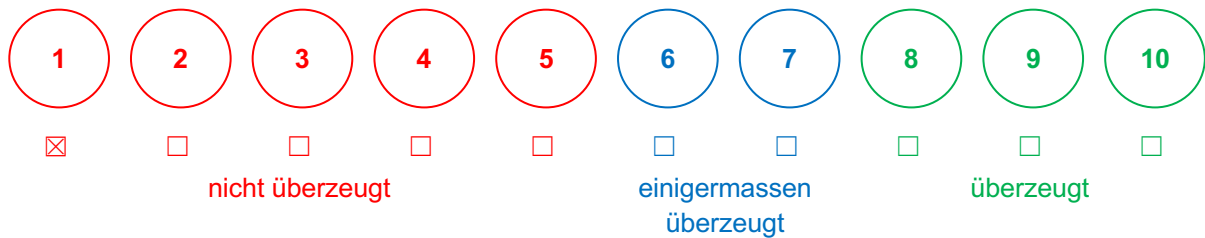
Der Mechanismus, welcher der Bundesrat im erläuternden Bericht vorschlägt (Vergleich der durchschnittlichen Kosten in den Jahren vor der letzten bzw. vor der neuen Mietzinsfestsetzung), ist nicht praktikabel. Es liegt die Vermutung nahe, dass dies Absicht ist und Vermieter ganz davon abgehalten werden sollen, eine Kostensteigerung geltend zu machen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Die Anwendung eines ortsüblichen Pauschalsatzes ist in der VMWG explizit zu verankern.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Der Bundesrat erwähnt im erläuternden Bericht das Mietzinsmodell des Bundesamts für Wohnungswesen, das von einer Eigenkapitalfinanzierung von 40% ausgeht. Diese Annahme trifft heute auf das Gros der Mietliegenschaften nicht mehr zu. Mit dem steigenden Anteil der institutionellen Investoren am Mietwohnungsmarkt nimmt der Fremdkapitalanteil kontinuierlich ab.

Nach dem Mietzinsmodell müssten somit alle Eigentümer mit einem höheren Eigenkapitalanteil ein mit diesem Anteil steigendes Teuerungsrisiko tragen. Dagegen wären Vermieter mit einem höheren Fremdkapitalanteil im Vorteil, da sie tendenziell von höheren Teuerungsraten profitierten. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt der Finanzmarktstabilität unerwünscht.

Die Senkung des Satzes von 40% auf 28% führt in der Konsequenz zur Vernichtung bzw. Entwertung des risikotragenden Kapitals. Mit längerer Laufzeit der Mietverträge sinkt die Rentabilität, und die Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten öffnet sich weiter.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Die Änderung ist ersatzlos zu streichen.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Mit der Anwendung des bisherigen Formulars ist den Mietern hinreichend klar, welches Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Ein weiterer Hinweis hat den Charakter einer Anstachelung zur Anfechtung. Worin der Beitrag zur Transparenz bestehen soll, welcher der Bundesrat als Argument anführt, bleibt im erläuternden Bericht unbeantwortet.

Der Hinweis wird in der vorgeschlagenen Form den Anschein erwecken, dass der Mietzins an und für sich mittels einer Anfechtung einer Prüfung unterzogen werden kann. Das ist irreführend bzw. eine solche Auffassung wäre nicht vereinbar mit dem geltenden Mietrecht und der Rechtsprechung (Art. 270b OR). «Es gilt die relative Methode: Die geltend gemachte Mietzinserhöhung darf nur insoweit überprüft werden, als der Standpunkt vertreten wird, es lägen veränderte Verhältnisse gegenüber der letzten massgebenden Mietzinsfestsetzung vor. Nicht überprüfbar ist demgegenüber grundsätzlich die letzte, unangefochten geblieben Mietzinsfestsetzung» (SVIT-Kommentar/Rohrer, N 9 zu Art. 270b OR).

In Kombination mit der angestrebten Ergänzung um Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG (siehe oben) führt der «Aufruf» zur Anfechtung zu einer erheblichen Mehrbelastung der Schlichtungsstellen und Gerichte ohne nennenswerten Nutzen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Die Ergänzung ist ersatzlos zu streichen.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt			überzeugt	

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Es erschliesst sich nicht, warum auf dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses der Stand des Referenzzinssatzes und der Teuerung angegeben werden soll, wird doch der Anfangsmietzins nach der absoluten Methode überprüft, nicht nach der relativen. Die Angabe würde falsche Erwartungen wecken. Der Bundesrat strebt gemäss erläuterndem Bericht an, damit allfällige versteckte Mietzinserhöhungen aufzudecken. Er geht dabei ebenfalls von der relativen Methode aus, was nicht dem geltenden Recht und der Rechtspraxis entspricht.

Der Nutzen dieser Angabe ist somit nicht existent bzw. sehr beschränkt, während der Aufwand und die Risiken für den Vermieter, namentlich für den privaten, erheblich ist. Infolgedessen ist auf diese Ergänzung zu verzichten.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Die Ergänzung ist ersatzlos zu streichen.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Streichung des Hinweises auf die Staffelmiete im Art. 19 Abs. 2 VMWG ergibt sich aus der Revision von Art. 269d Abs. 5 OR. Dies wird so unterstützt.

Der erste Satz der vorgesehenen Änderung widerspricht jedoch Lehre und Praxis und würde zu ganz neuen Voraussetzungen für Indexmietverträge führen. Würde nämlich neu mit Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG die Einrede des übersetzten Ertrags und der Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse ermöglicht, unterstünde der Mietzins an und für sich der Überprüfung. Aktuell umfasst diese Überprüfung im laufenden Mietverhältnis lediglich die korrekte Aufrechnung der Teuerung. Diese Ausweitung wäre geradezu absurd, weil jede Anpassung an den Index den gesamten Mietvertrag in Frage stellen würde. Das kann nicht gewollt sein und ist darum strikt abzulehnen.

Betreffend des vorgesehenen Art. 19a VMWG könnte der Bundesrat mit der Änderung von Art. 19 Abs. 2 VMWG auch auf diese Formvorschrift verzichten, deren Nutzen untergeordnet ist. Er würde damit dem angestrebten Abbau von Formvorschriften Rechnung tragen.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

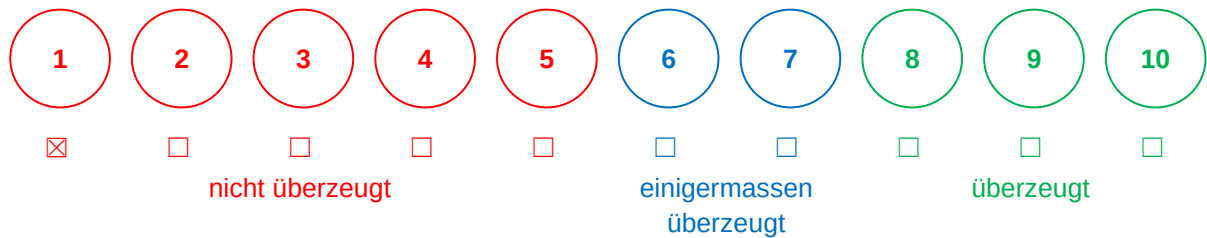
In der Praxis weiterbreitet ist die Anwendung einer Kostensteigerungspauschale von 0.25 % pro Jahr bei Liegenschaften mit ausgelagerten Nebenkosten. Bei Liegenschaften, wo die Nebenkosten in der Nettomiete enthalten sind, ist eine Kostensteigerungspauschale von 0.5 % pro Jahr üblich. Viele paritätisch aufgestellte Schlichtungsbehörden in Mietsachen empfehlen die genannten Ansätze zur Anwendung. Die nun vorgeschlagene Änderung von der bisherigen Pauschalregelung zur Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten würde zu administrativen Aufwänden führen, die unverhältnismässig sind. Die bisherige Anwendung der Kostensteigerungspauschale hat sich in der Praxis gut bewährt und funktioniert zufriedenstellen. Eine Aenderung der bisherigen Praxis ist nicht sachdienlich. Wir lehnen diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40 % der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen. Dabei wird angenommen, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 % mit Fremdkapital belehnt ist. Die restlichen 40 % stellen somit Eigenkapital dar. Das Recht zur Anpassung zu 40 % an die Teuerung dient dem Teuerungsschutz des investierten Kapitals. Diese Praxis hat sich über all die Jahre bewährt. Der Vorschlag, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40 auf neu 28 Prozent zu reduzieren, ist absolut inakzeptabel. Dies führt zu einer Schwächung des Vermögensschutzes für den Eigentümer. Eine Umsetzung dieser Massnahme würde den Anreiz für Investoren, in Mehrfamilienhäuser zu investieren, massiv schwächen. Es ist zu erwarten, dass dadurch die Wohnungsproduktion weiter sinken und sich die Wohnungsknappheit weiter verschärfen wird. Der VIS lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Bei dieser vorgeschlagenen Massnahme handelt es sich um eine weitere Aufzählung von Bestimmungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG): Das bestehende Formular würde durch diese Erweiterung unübersichtlich und erführe eine effektiv unnötige Erweiterung. Dieser Zusatz ist nicht sachdienlich. Wir lehnen diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme würde das bestehende Formular weiter aufblähen und es unübersichtlicher und unnötigerweise umfangreicher machen – ohne einen wirklichen zusätzlichen Nutzen zu erreichen. Alle relevanten Informationen sind bereits auf dem bestehenden Formular aufgeführt, so dass auch diese Erweiterung nicht sachdienlich und nicht erwünscht ist. Der VIS lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Den Vorschlag zur Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinserhöhungen begrüßen wir. Bei gestaffelten Mieten soll die Mietzinserhöhung anstelle des amtlichen Formulars neu schriftlich mitgeteilt werden. Dies frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung. Mit diesem Vorschlag ist der VIS einverstanden.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Casafair Schweiz



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒ Nein ☐ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Casafair Schweiz befürwortet die vorgeschlagenen Massnahmen grösstenteils. Dabei teilen wir jedoch die Einschätzung nicht, dass diese eine ausreichende Mietzinsdämpfung bewirken können.

Für eine wirksame Dämpfung der Mietzinsspirale fordert Casafair folgende Massnahmen:

- Abschaffung der Orts- und Quartierüblichkeit
- Einführung des Mietzinsmodells «kostendeckende Miete» für nicht-gemeinnützige Wohnbauträger <https://casafair.ch/project/kostendeckende-miete/>
- Pflicht für Anfangsmietzinsformular in allen Kantonen
- Nach erfolgten Mietzinserhöhungen auf Grund der Referenzzinssatzänderung müssen Senkungen zwingend – nicht erst auf Anfechtung durch die Mieterschaft - erfolgen, bzw. es muss begründet werden, weshalb keine Senkungen erfolgen können.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Grundsätzlich ist gut nachvollziehbar, dass nur die effektiven Kosten nachgewiesen und verrechnet werden sollen. Aus Sicht Casafair überzeugt dieser Vorschlag aber dennoch nicht. Für private Eigentümer*innen ist ein solcher Nachweis oftmals nicht machbar oder mit sehr grossem Aufwand verbunden. Damit geht ein gewisses Risiko einher, dass insbesondere private Eigentümer*innen auf die Berücksichtigung der Kostensteigerung verzichten und damit ihre Eigenkapitalrenditen zu stark sinken könnten. Institutionelle Eigentümerschaften mit professionellen Buchhaltungen hätten dagegen kaum ein Problem mit dem Nachweis und könnten ihre Kapitalrenditen stabil halten.

Casafair bevorzugt eine Regelung wie die praktizierte Weisung der Bezirksgerichte Zürich.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

1^{bis} Kostensteigerungen können pauschal berücksichtigt werden (in % vom Nettomietzins pro Jahr):

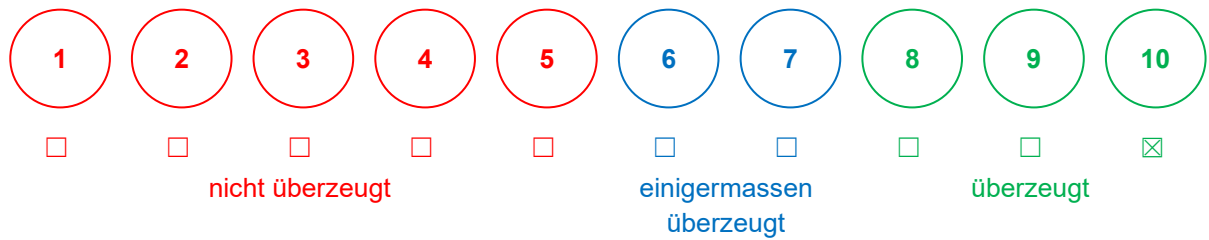
0.0%: bei Neubauten (d.h. Bauten bis zum Alter von 5 Jahren)

0.25%: wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden

0.5%: wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Casafair befürwortet die neue Berechnung, wonach künftig nur 28% der Teuerung weiterverrechnet werden dürfen. Diese Änderung ist mathematisch richtig und hätte schon seit längerem gemacht werden müssen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

keine

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Casafair befürwortet diese Ergänzung des Formulars. Es wird als wesentlich erachtet, dass die Mietenden über die Information verfügen, wie sie sich gegen eine übersetzte Mietzinserhöhung wehren können.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Keine

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Casafair befürwortet diese Erweiterung des Formulars.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

keine

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Diese Vorlage bringt den Vermietenden regulatorische Erleichterungen, ohne dass dabei einseitig die Mieterrechte geschwächt würden.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Hofackerstrasse
32, 8032 Zürich



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☐ Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

In den letzten Jahren sind die Mietzinse in der Schweiz massiv gestiegen. Gemäss Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik BFS sind die Nettomieten von Wohnungen zwischen April 2011 und März 2024 um 14,5 Prozent gestiegen. Haushalte mit tiefem Einkommen sind besonders von der hohen Mietbelastung betroffen. Zudem verschärft sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch die Wohnungsknappheit und die dadurch steigenden Angebotsmieten. Wohnbaugenossenschaften Schweiz erachtet es als wichtig, dass sich die Mietpreisspirale nicht weiter nach oben schraubt. Der Verband ist jedoch der Meinung, dass mit den vorgeschlagenen mietzinsdämpfenden Massnahmen das Problem der steigenden Mieten nicht gelöst wird und die Massnahmen insgesamt wenig Wirkung zeigen werden.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz enthält sich zu dieser Frage. Im Grundsatz spricht sich der Verband für Kostenwahrheit aus. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger wenden für ihre Wohnungen die Kostenmiete an. Das heisst, sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst. Sie orientieren sich also an den tatsächlichen Kosten – und dies nicht nur für Kostensteigerungen, sondern für die Berechnung der gesamten Kosten. Dies spricht aber nicht grundsätzlich gegen eine Pauschale. Mietzinsmodelle, welche Pauschalen enthalten, dienen der Rechtssicherheit und der Einfachheit und sind prozessökonomisch sinnvoll (z.B. Mietzinsmodell der Stadt Zürich). Aber sie müssen sich wie erwähnt auf tatsächliche Mehrkosten abstützen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz enthält sich zu dieser Frage. Im Grundsatz sollen die effektiven Kosten abgebildet werden. Das bedeutet in diesem Fall, dass der Teuerungsausgleich auf dem effektiv eingesetzten risikotragenden Eigenkapital gemacht werden soll.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz enthält sich zu dieser Frage. Transparenz und Aufklärung von nicht rechtskundigen Personen ist zu begrüssen. Allerdings ist ein Hinweis auf die Nettorendite der falsche Weg, um die Mietzinsspirale zu stoppen. Die Nettorendite-Einrede führt nicht zur Kostenwahrheit und damit zu angemessenen Mietzinsen, sondern zu Prozessen mit dem Fokus auf Beweilast und Beweisbarkeit.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐	7 ☐	8 ☐	9 ☐	10 ☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz enthält sich zu dieser Frage.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

WOHNEN SCHWEIZ | Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Hallwylstrasse 4

3003 Bern

Luzern, 21. Mai 2024

Stellungnahme zu den geplanten Massnahmen zur Mietzinsdämpfung – Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur anvisierten Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). WOHNEN SCHWEIZ ist die Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger mit fachlicher Kompetenz und vertritt auf Basis einer bürgerlich-liberalen Grundeinstellung deren Interessen gegenüber der Öffentlichkeit, dem Staat und der Wirtschaft. Aktuell sind über 400 gemeinnützige Bauträger, die rund 50'000 Wohnungen besitzen, der Dachorganisation WOHNEN SCHWEIZ angeschlossen. WOHNEN SCHWEIZ nimmt zur anvisierten Massnahme zur Mietzinsdämpfung wie folgt Stellung:

Allgemeine Bemerkungen

Das Thema Wohnen bzw. die Wohnungsknappheit ist aktuell eines der wichtigsten und vordringlichsten Themen, sowohl in der Politik als auch in den Medien. Unbestrittenermassen beschäftigt dieses Thema die Gesellschaft. Es werden Lösungen gesucht, um insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In diesem Kontext hat Bundesrat Guy Parmelin bereits zweimal zu einem «Runden Tisch Wohnungsknappheit» eingeladen, bei welchem die verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes über mögliche Lösungen diskutiert und einen Aktionsplan verabschiedet haben. Dieser Aktionsplan beinhaltet drei Pfeiler von Massnahmen:

1. die Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen
2. die Verfahren stärken
3. genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Die darin festgehaltenen Massnahmen zielen darauf, das Angebot an bedarfsgerechten, insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu erhöhen. Unseres Erachtens sollen nun diese Massnahmen koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden, bevor weitere Massnahmen in Betracht gezogen

werden. Die vorliegende Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zielt darauf, im Sinne einer Symptombekämpfung die Preisentwicklung bei den Bestandsmieten zu reduzieren, ohne jedoch das eigentliche Problem, die Wohnungsknappheit, anzugehen. Wir bezweifeln weiter die Wirkung der geplanten Massnahmen zur Mietzinsdämpfung.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger setzen sich für faire und preisgünstige Mieten ein. Dies entspricht ihrer DNA und ihrem Auftrag. Durch das von ihnen angewandte Modell der Kostenmiete unter Ausschluss der Spekulation setzen sie die vorgeschlagenen Massnahmen bereits um. Als Verband der Baugenossenschaften befürworten wir jegliche Bestrebungen, welche die Transparenz bei der Mietzinsberechnung erhöhen.

Unseres Erachtens ist es nun aber vielmehr angezeigt, durch zielgerichtete Massnahmen eine Vergrösserung des Wohnraumangebots zu erreichen und damit der bestehenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wie dies im Aktionsplan als Resultat der beiden Runden Tische festgehalten wurde. Auf die verschiedenen Faktoren, welche sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch das Angebot an Wohnungen beeinflussen, wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen.

Fazit von WOHNEN SCHWEIZ: Die vorliegende Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zielt im Grundsatz in die richtige Richtung. Es ist jedoch zu bezweifeln, dass damit die bestehenden Probleme im Wohnungsmarkt gelöst werden können. Vielmehr ist unseres Erachtens zu befürchten, dass zusätzliche Regulierungen im Mietrecht die Problematik, dass aktuell zu wenige Wohnungen gebaut werden, weiter verschärfen. Aus diesem Grund sehen wir die geplanten Massnahmen kritisch.

Zu den einzelnen Massnahmen nehmen wir im beiliegenden Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage im Detail Stellung.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

WOHNEN SCHWEIZ -
Verband der Baugenossenschaften



Daniel Burri
Präsident



Adrian Achermann
Geschäftsführer



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften Obergrundstrasse 70 6003 Luzern
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Siehe die Ausführungen im Belgeitschreiben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

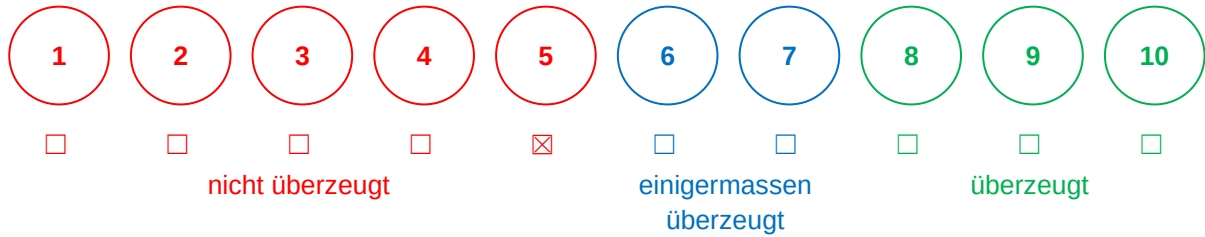
Diese Massnahme entspricht bereits der gängigen und gelebten Praxis im Mietrecht. In den kantonalen Schlichtungs- und Gerichtsverfahren müssen bereits heute die geltend gemachten allgemeinen Kostensteigerungen von Vermieterseite konkret nachgewiesen werden. Gemäss geltender Praxis des Bundesgerichts muss dabei auf die Aufwendungen der letzten fünf Jahre, eventuell aber mindestens drei Jahre, abgestellt werden (BGE 117 II 77 E. 3c/bb S. 85). Somit ist diese Massnahme unseres Erachtens wirkungslos.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Keine.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Diese Massnahme kann in gewissen Fällen bei Anpassungen von Bestandsmieten eine gewisse dämpfende Wirkung entfalten, wobei die Tragweite dieser Massnahme marginal sein wird. Als Beispiel: Eine Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise LIK um 2.0% ermöglicht den Vermietern aktuell eine Mietzinserhöhung von 0.8%. Mit der neuen Massnahme wären es 0.56%. Wenn von einer Monatsmiete von netto CHF 1'500.- ausgegangen wird, entspricht dies einer Differenz von CHF 3.60 (0.24% auf CHF 1'500.-). Mit dieser Massnahme lässt sich somit die Verteuerung des Wohnraums kaum markant und nachhaltig bekämpfen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Keine.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die Einrede des übersetzten Ertrags oder einer Überschreitung der Orts- und Quartierüblichkeit bei Mietzinserhöhungen ist bereits unter der aktuellen Gesetzeslage möglich. Dies unabhängig, ob auf diese Abwehrmöglichkeiten auf dem kantonalen Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen explizit hingewiesen wird. Aufgrund dessen ist die Wirkung dieser Massnahme unseres Erachtens überschaubar. Positiv ist, dass diese Massnahme die Transparenz bei Mietzinserhöhungen steigert. Für gemeinnützige Wohnbauträger hat diese Massnahme keinen Einfluss, da sich diese der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger unterwerfen, welche jegliche Spekulation ausschliesst. Somit betreffen die Themen übersetzter Ertrag bzw. die Orts- und Quartierüblichkeit unsere Mitglieder nicht.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Keine.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme erhöht die Transparenz und schnelle Nachvollziehbarkeit von Anfangsmietzinsen sowie den entsprechenden Rahmenbedingungen (Referenzzinssatz und LIK) und ist demzufolge im Grundsatz zu begrüßen. Es ist jedoch bereits heute gelebte Realität und entspricht der Praxis von Gerichten und Schlichtungsbehörden, bei der Einordnung von Anfangsmietzinsen die Parameter Referenzzinssatz und Teuerung zu berücksichtigen. Dies gemäss Art. 12f. VMWG. Die Wirkung dieser Massnahme kann demzufolge bezweifelt werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Keine.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Der Abbau von Formvorschriften ist zu begrüßen. Aus diesem Grund befürworten wir diese Vorlage.

Bern, 10. Juli 2024

Vernehmlassung Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Am 10. April 2024 eröffnete das WBF eine Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Ein erster Teil der Vernehmlassung befasst sich mit den mietzinsdämpfenden Massnahmen. Ein zweiter mit dem Abbau mietrechtlicher Formvorschriften. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis am 11. Juli 2024.

Teil 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

1 Grundsätzliche Einschätzung

Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ist erfreut, dass Bundesrat Guy Parmelin endlich Massnahmen vorstellt, um die Explosion der Mieten zu bremsen. Massnahmen, welche der MV bereits seit Jahren fordert. Die Wirkung dieser Massnahmen ist jedoch im Vergleich zum Druck, dem die Mieter*innen ausgesetzt sind, viel zu schwach.

Miethaushalte zahlen durchschnittlich monatlich 360 Franken zu viel für missbräuchliche Renditen, das macht jährlich ganze 4'320 Franken. Profiteure sind die Vermieter*innen. Vor allem bei Wechsel der Mieterschaft werden die Mietzinse vielfach telquel erhöht – ohne jede rechtliche Grundlage. Insgesamt entspricht dies 10 Milliarden Franken allein im Jahr 2023¹.

Zu diesen Missbräuchen kommen noch die Mieterhöhungen hinzu, die den Mietern im Zusammenhang mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mitgeteilt wurden. Hinzu kommen die Erhöhungen des Referenzzinssatzes, der 2023 von 1,25% auf 1,75% gestiegen ist. Für jeden Anstieg des Referenzzinssatzes um einen Viertelpunkt ist eine Mieterhöhung von 3% möglich. Diese Erhöhungen treffen vor allem Mieter*innen, die ihre Mietverträge erst kürzlich (2017) abgeschlossen haben. Es handelt sich also um Mieten, die bereits sehr hoch waren und zu einer Zeit der Wohnungsknappheit abgeschlossen wurden.

Die SNB hat die Leitzinsen erhöht, um den Anstieg der Verbraucherpreise zu bekämpfen, was zu einem Anstieg des Referenzzinssatzes und damit der Mieten führte, gefolgt von einem weiteren Anstieg des VPI. Die Miete macht über 19% des VPI aus. Neben den Mieten sind die Mieter auch mit steigenden Brennstoff- und Strompreisen konfrontiert, die sich auf die Nebenkosten auswirken. Die jüngsten Senkungen des Leitzinses haben sich noch nicht auf den Referenzzinssatz ausgewirkt

¹ Studie BASS Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021: <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html>

und werden nicht zu erheblichen Mietpreistrückgängen führen, da die Übertragung nicht automatisch ist. Das System der Kopplung der Mieten an den Referenzzinssatz hat den Nachteil, dass die Mieten nach oben getrieben werden, wenn der Zinssatz steigt, diese jedoch kaum beeinflusst werden, wenn der Zinssatz sinkt.

Um diese sich zuspitzende Situation zu entschärfen, sind dringende, schnell wirksame und effiziente Massnahmen erforderlich, die Spekulationen und missbräuchlichen Mieten Einhalt gebieten und ein Mindestmass an Transparenz im Wohnungswesen gewährleisten. Der Bundesrat sollte im Wissen um diese Herausforderung handeln, indem er die VMWG, die in seiner alleinigen Zuständigkeit liegt, dahingehend ändert. Mehrere Vorschläge in diese Richtung wurden dem Parlament unterbreitet – leider erfolglos (Motionen [23.3850](#) und [23.3949](#) «Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen»).

Die im Rahmen der vorliegenden Vernehmlassung unterbreiteten Massnahmen sind leider bei weitem nicht ausreichend und werden kaum Auswirkungen auf das Mietzinsniveau haben. Die Diskrepanz zwischen der Situation der Mieterinnen und Mieter und den geplanten Massnahmen ist so gross, dass sich die Frage aufdrängt, ob sich der Bundesrat tatsächlich mit einer fast reinen Kommunikationsmassnahme zufrieden geben will.

Tatsächlich setzen die ersten beiden Massnahmen bereits längst gefällte Bundesgerichtsentscheide um, die letzten beiden erhöhen die Transparenz – sie stärken aber in keiner Weise den Schutz der Mieter*innen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Der Bundesrat verfehlt also das Wesentliche. Über das VMWG würde er jedoch über einen erheblichen Handlungsspielraum verfügen, da die an die Hypothekarzinsentwicklung gekoppelte Erhöhung durch den Referenzzinssatz ausschliesslich in Art. 13 VMWG festgelegt ist.

2 Vorgeschlagene Massnahmen

2.1 Beispiel

Die ersten beiden Massnahmen haben konkrete Auswirkungen auf die Mietzinssteigerungen, aber wie das folgende Beispiel zeigt, sind diese Reduktionen vernachlässigbar und entsprechen nur wenigen Franken pro Monat.

Konkretes Beispiel:

Eine Mietpartei erhält eine Mietzinserhöhung aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung per 1. Juni 2024. Die Mietenden sind 2019 in die Wohnung eingezogen, die Nettomiete wurde auf 2000 Franken festgelegt. Gemäss geltendem Recht kann die Vermieterpartei eine Erhöhung um 100 Franken an die Mieter*innen weitergeben, indem sie die Veränderung des Referenzzinssatzes plus 40% der Inflation (LIK) berücksichtigt. Mit den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen entspricht die Erhöhung noch 88 Franken pro Monat, was einen «Gewinn» von 12 Franken pro Monat bedeutet. Diese 12 Franken wirken im Vergleich mit den 360 Franken, die jeden Monat zu viel an missbräuchlichen Renditen bezahlt werden, lächerlich.

*Dieses Beispiel berücksichtigt nicht die Abschaffung der allgemeinen Kostenpauschalen (Massnahme 1). Das Bundesgericht hat bereits entschieden, dass die laufenden Kosten und die Unterhaltskosten effektiv, also gemäss tatsächlichen Kosten, überwältzt werden müssen. Die systematische Verwendung von Pauschalen ist schon länger nicht mehr zu rechtfertigen und widerspricht dem Grundsatz der Kostenmiete.

2.2 Kommentar zu den einzelnen Massnahmen

Massnahmen	Artikel VMWG	Einschätzung MV
Massnahme 1 Die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen soll nicht mehr zulässig sein. Neu müssen effektive Kosten nachgewiesen werden (Artikel 12 Abs. 1bis VMWG).	Art. 12 Kostensteigerungen ¹ Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinsatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.	Unterstützung, BGer-Entscheid-Nachvollzug Die Praxis der Schlichtungsbehörden bezüglich Kostensteigerungspauschalen ist in den Kantonen sehr unterschiedlich. Dennoch ist die Rechtsprechung eindeutig: Die schematische Anwendung Pauschalen ist schwer zu rechtfertigen und nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Änderung wird lediglich das Urteil des Bundesgerichts und der Grundsatz der Kostenmiete umgesetzt.
Massnahme 2 Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG).	Art. 16 Teuerungsausgleich Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e OR darf der Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden.	Unterstützung, langjährige Forderung Gemäss dem theoretischen Modell beträgt der risikobehaftete Anteil der Miete 40 % von 70 % = 28 %. Nur dieser Anteil sollte an die Entwicklung des Index angepasst werden. Die Änderung beseitigt diesen Rechenfehler und gibt eine Antwort auf eine seit mehreren Jahrzehnten bestehende Problematik.
Massnahme 3 Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll um einen Hinweis ergänzt werden, dass bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen auch absolute Kostenkriterien wie ein übersetzter Ertrag oder die Orts- und Quartierüblichkeit vorgebracht werden können (Artikel 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG).	Art. 19 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen a. Für Mietzinserhöhungen Neu Ziffer 6 den Hinweis auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse.	Unterstützung, erhöhte Transparenz Wie der Bundesrat bereits angemerkt hat, würde dies die Ausübung der Rechte von Mieter*innen erleichtern. Der MV unterstützt Massnahmen, welche die Transparenz in der ungleichen Beziehung zwischen der Mieter- und Vermieterseite erhöhen.
Massnahme 4 Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um den zuletzt geltenden Stand für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden (Art. 19 Abs. 3 VMWG).	Art. 19 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ³ Die Absätze 1 und 1bis sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR	Unterstützung, erhöhte Transparenz Der MV ist der Meinung, dass die Bekanntgabe des Anfangsmietzinses in der ganzen Schweiz, unabhängig von der Situation auf dem Wohnungsmarkt, eingeführt werden sollte.

	die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.	Sie unterstützt daher alle Erleichterungen, die in Richtung mehr Transparenz gehen. Eine solche Änderung wird für alle Sektionen des MV von Nutzen sein.
--	--	--

3 Fazit und Vorschläge

Grundsätzlich unterstützt der Mieterinnen- und Mieterverband die vier Massnahmen zur Änderung der VMWG. Es ist aber äusserst bedauerlich, dass der Bundesrat diese Chance nicht ergreift, um die Mieterinnen und Mieter wirklich zu unterstützen. Der Bundesrat muss jetzt geeignete Massnahmen ergreifen, um eine soziale Krise zu verhindern.

Um die finanzielle Situation der Mietenden konkret zu verbessern, fordert der Mieterinnen- und Mieterverband vom Bundesrat folgende Änderungen vorzunehmen:

- **Änderung von Art. 13 VMWG:** Derzeit ist eine Mietzinserhöhung von 3% zulässig, wenn die Hypothekarzinsen unter 5% liegen (Art. 13 VMWG). Dieser Mietzinserhöhungssatz könnte reduziert werden, solange die Inflation hoch ist.
- **Änderung von Art. 14 VMWG:** 50 bis 70% der Kosten von umfassenden Renovationen gelten heute als wertvermehrende Investitionen und können deshalb auf den Mietzins überwälzt werden. Eine Studie der Fachhochschule Luzern belegt jedoch, dass dieser Prozentsatz zu hoch ist. Der Bundesrat ist gefordert, die VMWG so anzupassen, dass 35 bis max. 55% der Kosten einer umfassenden Renovation als wertvermehrende Investitionen gelten.
- **Effektive Nebenkosten, welche die bereits bezahlten Akonto-Zahlungen deutlich übersteigen:** Allzu oft, insbesondere bei steigenden Energiepreisen, übersteigen die effektiven Nebenkosten die geleisteten Akontozahlungen deutlich. Die Verordnung könnte dahingehend angepasst werden, dass die Vermieterseite verpflichtet wird, Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten festzulegen (auf die Gefahr hin, dass z. B. die Festsetzung des Mietzinses als nichtig anerkannt wird). Eine solche Massnahme würde das Risiko vermindern, dass die Mieterpartei in finanzielle Schwierigkeiten kommt.
- **Pflicht der Vermieterseite bei der Erhebung der für die Ertragsberechnung notwendigen Beweise mitzuwirken:** Die Massnahme 3 wird nur dann Wirkung zeigen, wenn die Vermieterseite zu einer stärkeren Zusammenarbeit gezwungen wird. Auf der Stufe Schlichtungsbehörde reicht die Vermieterseite die notwendigen Belege für eine Renditeberechnung meist nicht ein. So werden Mieter*innen eine Stufe höher in ein kostenpflichtiges Gerichtsverfahren gezwungen. Ab dieser Stufe gilt die sogenannte Editionsspflicht. Erstrebenswert wäre, dass Vermieter*innen bereits auf der Stufe Schlichtung verpflichtet wären, die nötigen Unterlagen zu liefern.

Projekt 2: Formaufhebung im Mietrecht

Am 29. September 2023 hat die Bundesversammlung zwei Änderungen von Art. 269d OR verabschiedet. Um diese Änderungen umzusetzen, schlägt der Bundesrat eine Änderung von Art. 19 der VMWG vor. Der Mieterinnen- und Mieterverband nimmt diese Änderungen zur Kenntnis. Sie stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieterinnen und Mieter dar.

Da der Bundesrat jedoch Anpassungen administrativer Erleichterung vornimmt, ist es gerechtfertigt, nicht nur die Anpassungen im Interesse der Vermieterpartei vorzunehmen. So scheint es unerlässlich, in der VMWG zu präzisieren, dass der Vertrag und die Mitteilungen den Namen der Vermieterpartei explizit erwähnen müssen. Dies erschwert die Arbeit der Mieterpartei enorm, da sie, um vor der Schlichtungsbehörde oder dem Richter zu klagen, die Kontaktdaten des Eigentümers/der Eigentümerin, der/die Inhaber/Inhaberin der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ist, wiederfinden muss. Es ist daher wichtig, dass die VMWG dahingehend ergänzt wird, dass der Mietvertrag und die Formulare für Mitteilungen über Mietzinsänderungen, andere Ansprüche der Vermieterpartei oder die Kündigung des Mietverhältnisses zwingend die Kontaktdaten der Vermieterpartei enthalten müssen.

Zudem wird hier die Verwendung der mechanischen Unterschrift für die Vermieterseite eingeführt, während die Revision bezüglich der Untermiete, die ebenfalls am 29. September 2023 von der Bundesversammlung verabschiedet wurde, die Schriftform für die Untermiete verlangt. Der MV bedauert diese unausgewogene Behandlung zwischen Vermieter- und Mieterparteien.

Gerne stellt der Mieterinnen- und Mieterverband Ihnen diese Vernehmlassungsantwort für Ergänzungen oder Präzisierungen Ihrer Vorlage zur Verfügung.

Mieterinnen- und Mieterverband

Kontakt:

- **Carlo Sommaruga**, Präsident MV Schweiz
Mobile: 079 221 36 05, Mail: carlo.sommaruga@asloca.ch
- **Christian Dandrès**, Vorstandsmitglied MV Schweiz, Co-Leiter AG Mietrecht MV Schweiz
Mobile: 079 738 23 66, Mail: christian.dandres@asloca.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

info@smv-asloca-asi.ch

031 301 90 50



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒ Nein ☐ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ist erfreut, dass Bundesrat Guy Parmelin endlich Massnahmen vorstellt, um die Explosion der Mieten zu bremsen. Massnahmen, welche der MV bereits seit Jahren fordert. Die Wirkung dieser Massnahmen ist jedoch im Vergleich zum Druck, dem die Mieter*innen ausgesetzt sind, viel zu schwach.

Miethaushalte zahlen durchschnittlich monatlich 360 Franken zu viel für missbräuchliche Renditen, das macht jährlich ganze 4'320 Franken. Profiteure sind die Vermieter*innen. Vor allem bei Wechsel der Mieterschaft werden die Mietzinse vielfach telquel erhöht – ohne jede rechtliche Grundlage. Insgesamt entspricht dies 10 Milliarden Franken allein im Jahr 2023¹.

Zu diesen Missbräuchen kommen noch die Mieterhöhungen hinzu, die den Mietern im Zusammenhang mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mitgeteilt wurden. Hinzu kommen die Erhöhungen des Referenzzinssatzes, der 2023 von 1,25% auf 1,75% gestiegen ist. Für jeden Anstieg des Referenzzinssatzes um einen Viertelpunkt ist eine Mieterhöhung von 3% möglich. Diese Erhöhungen treffen vor allem Mieter*innen, die ihre Mietverträge erst kürzlich (2017) abgeschlossen haben. Es handelt sich also um Mieten, die bereits sehr hoch waren und zu einer Zeit der Wohnungsknappheit abgeschlossen wurden.

Die SNB hat die Leitzinsen erhöht, um den Anstieg der Verbraucherpreise zu bekämpfen, was zu einem Anstieg des Referenzzinssatzes und damit der Mieten führte, gefolgt von einem weiteren Anstieg des VPI. Die Miete macht über 19% des VPI aus. Neben den Mieten sind die Mieter auch mit steigenden Brennstoff- und Strompreisen konfrontiert, die sich auf die Nebenkosten auswirken. Die jüngsten Senkungen des Leitzinses haben sich noch nicht auf den Referenzzinssatz ausgewirkt und werden nicht zu erheblichen Mietpreistrückgängen führen, da die Übertragung nicht automatisch ist. Das System der Kopplung der Mieten an den Referenzzinssatz hat den Nachteil, dass die Mieten nach oben getrieben werden, wenn der Zinssatz steigt, diese jedoch kaum beeinflusst werden, wenn der Zinssatz sinkt.

Um diese sich zuspitzende Situation zu entschärfen, sind dringende, schnell wirksame und effiziente Massnahmen erforderlich, die Spekulationen und missbräuchlichen Mieten Einhalt gebieten und ein Mindestmass an Transparenz im Wohnungswesen gewährleisten. Der Bundesrat sollte im Wissen um diese Herausforderung handeln, indem er die VMWG, die in seiner alleinigen Zuständigkeit liegt, dahingehend ändert. Mehrere Vorschläge in diese Richtung wurden dem Parlament unterbreitet – leider erfolglos (Motionen [23.3850](#) und [23.3949](#) «Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen»).

Die im Rahmen der vorliegenden Vernehmlassung unterbreiteten Massnahmen sind leider bei weitem nicht ausreichend und werden kaum Auswirkungen auf das Mietzinsniveau haben. Die Diskrepanz zwischen der Situation der Mieterinnen und Mieter und den geplanten Massnahmen ist so gross, dass

¹ Studie BASS Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021: <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html>

sich die Frage aufdrängt, ob sich der Bundesrat tatsächlich mit einer fast reinen Kommunikationsmassnahme zufrieden geben will.

Tatsächlich setzen die ersten beiden Massnahmen bereits längst gefällte Bundesgerichtsentscheide um, die letzten beiden erhöhen die Transparenz – sie stärken aber in keiner Weise den Schutz der Mieter*innen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Der Bundesrat verfehlt also das Wesentliche. Über das VMWG würde er jedoch über einen erheblichen Handlungsspielraum verfügen, da die an die Hypothekarzinsentwicklung gekoppelte Erhöhung durch den Referenzzinssatz ausschliesslich in Art. 13 VMWG festgelegt ist.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Unterstützung, BGer-Entscheid-Nachvollzug

Die Praxis der Schlichtungsbehörden bezüglich Kostensteigerungspauschalen ist in den Kantonen sehr unterschiedlich. Dennoch ist die Rechtsprechung eindeutig: Die schematische Anwendung Pauschalen ist schwer zu rechtfertigen und nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Änderung wird lediglich das Urteil des Bundesgerichts und der Grundsatz der Kostenmiete umgesetzt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Unterstützung, langjährige Forderung

Gemäss dem theoretischen Modell beträgt der risikobehaftete Anteil der Miete 40 % von 70 % = 28 %. Nur dieser Anteil sollte an die Entwicklung des Indexes angepasst werden. Die Änderung beseitigt diesen Rechenfehler und gibt eine Antwort auf eine seit mehreren Jahrzehnten bestehende Problematik.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Unterstützung, erhöhte Transparenz

Wie der Bundesrat bereits angemerkt hat, würde dies die Ausübung der Rechte von Mieter*innen erleichtern. Der MV unterstützt Massnahmen, welche die Transparenz in der ungleichen Beziehung zwischen der Mieter- und Vermieterseite erhöhen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Unterstützung, erhöhte Transparenz

Der MV ist der Meinung, dass die Bekanntgabe des Anfangsmietzinses in der ganzen Schweiz, unabhängig von der Situation auf dem Wohnungsmarkt, eingeführt werden sollte. Sie unterstützt daher alle Erleichterungen, die in Richtung mehr Transparenz gehen. Eine solche Änderung wird für alle Sektionen des MV von Nutzen sein.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Fazit und Vorschläge

Grundsätzlich unterstützt der Mieterinnen- und Mieterverband die vier Massnahmen zur Änderung der VMWG. Es ist aber äusserst bedauerlich, dass der Bundesrat diese Chance nicht ergreift, um die Mieterinnen und Mieter wirklich zu unterstützen. Der Bundesrat muss jetzt geeignete Massnahmen ergreifen, um eine soziale Krise zu verhindern. Um die finanzielle Situation der Mietenden konkret zu verbessern, fordert der Mieterinnen- und Mieterverband vom Bundesrat folgende Änderungen vorzunehmen:

- **Änderung von Art. 13 VMWG:** Derzeit ist eine Mietzinserhöhung von 3% zulässig, wenn die Hypothekarzinsen unter 5% liegen (Art. 13 VMWG). Dieser Mietzinserhöhungssatz könnte reduziert werden, solange die Inflation hoch ist.
- **Änderung von Art. 14 VMWG:** 50 bis 70% der Kosten von umfassenden Renovationen gelten heute als wertvermehrende Investitionen und können deshalb auf den Mietzins überwälzt werden. Eine Studie der Fachhochschule Luzern belegt jedoch, dass dieser Prozentsatz zu hoch ist. Der Bundesrat ist gefordert, die VMWG so anzupassen, dass 35 bis max. 55% der Kosten einer umfassenden Renovation als wertvermehrende Investitionen gelten.
- **Effektive Nebenkosten, welche die bereits bezahlten Akonto-Zahlungen deutlich übersteigen:** Allzu oft, insbesondere bei steigenden Energiepreisen, übersteigen die effektiven Nebenkosten die geleisteten Akontozahlungen deutlich. Die Verordnung könnte dahingehend angepasst werden, dass die Vermieterseite verpflichtet wird, Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten festzulegen (auf die Gefahr hin, dass z. B. die Festsetzung des Mietzinses als nichtig anerkannt wird). Eine solche Massnahme würde das Risiko vermindern, dass die Mieterpartei in finanzielle Schwierigkeiten kommt.
- **Pflicht der Vermieterseite bei der Erhebung der für die Ertragsberechnung notwendigen Beweise mitzuwirken:** Die Massnahme 3 wird nur dann Wirkung zeigen, wenn die Vermieterseite zu einer stärkeren Zusammenarbeit gezwungen wird. Auf der Stufe Schlichtungsbehörde reicht die Vermieterseite die notwendigen Belege für eine Renditeberechnung meist nicht ein. So werden Mieter*innen eine Stufe höher in ein kostenpflichtiges Gerichtsverfahren gezwungen. Ab dieser Stufe gilt die sogenannte Editionsspflicht. Erstrebenswert wäre, dass Vermieter*innen bereits auf der Stufe Schlichtung verpflichtet wären, die nötigen Unterlagen zu liefern.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐ Nein ☐ Neutral ☒

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Am 29. September 2023 hat die Bundesversammlung zwei Änderungen von Art. 269d OR verabschiedet. Um diese Änderungen umzusetzen, schlägt der Bundesrat eine Änderung von Art. 19 der VMWG vor. Der Mieterinnen- und Mieterverband nimmt diese Änderungen zur Kenntnis. Sie stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieterinnen und Mieter dar.

Da der Bundesrat jedoch Anpassungen administrativer Erleichterung vornimmt, ist es gerechtfertigt, nicht nur die Anpassungen im Interesse der Vermieterpartei vorzunehmen. So scheint es unerlässlich, in der VMWG zu präzisieren, dass der Vertrag und die Mitteilungen den Namen der Vermieterpartei explizit erwähnen müssen. Dies erschwert die Arbeit der Mieterpartei enorm, da sie, um vor der Schlichtungsbehörde oder dem Richter zu klagen, die Kontaktdaten des Eigentümers/der Eigentümerin, der/die Inhaber/Inhaberin der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ist, wiederfinden muss. Es ist daher wichtig, dass die VMWG dahingehend ergänzt wird, dass der Mietvertrag und die Formulare für Mitteilungen über Mietzinsänderungen, andere Ansprüche der Vermieterpartei oder die Kündigung des Mietverhältnisses zwingend die Kontaktdaten der Vermieterpartei enthalten müssen.

Zudem wird hier die Verwendung der mechanischen Unterschrift für die Vermieterseite eingeführt, während die Revision bezüglich der Untermiete, die ebenfalls am 29. September 2023 von der Bundesversammlung verabschiedet wurde, die Schriftform für die Untermiete verlangt. Der MV bedauert diese unausgewogene Behandlung zwischen Vermieter- und Mieterparteien.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

KGAST
Kreuzstrasse 26
CH-8008 Zürich



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über CHF 200 Milliarden verwalten die insgesamt 48 Anlagestiftungen einen substanziellen Teil des Vermögens der 2. Säule und der Säule 3a. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen oder bei Grundsatzfragen zur Bundesverfassung. Gerne nehmen wir Stellung zur Vernehmlassungsvorlage.

«Dämpfung der Mietwohnungsmieten zu Lasten der Altersvorsorge»

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen wie auch Anlagestiftungen sind für den Einsatz ihres risikotragenden Kapitals auf eine angemessene Verzinsung angewiesen, um ihren gesetzlichen Auftrag der Altersvorsorge zu erfüllen. Eine weitere Einschränkung, die diesem gesetzlichen Auftrag für alle Arbeitenden entgegenstehen und nur einen Teil der Bevölkerung bevorzugen würden, ist aus Sicht KGAST stossend. Eine einseitige Bevorzugung der Mieterschaft, die aktuell einen Anteil von 58% der Einwohner repräsentiert, widersprechen den Bestrebungen um soziale Sicherheit und der Leistungsfähigkeit der sozialen Systeme.

Allgemein

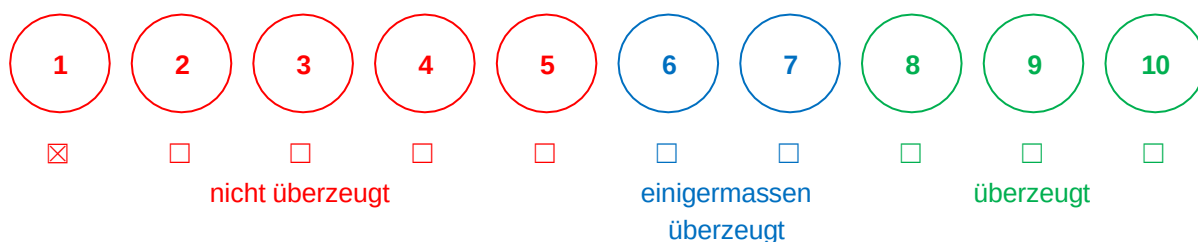
Mit der Beschränkung der Überwälzungsmöglichkeiten werden in erster Linie die Bestandesmieten gedämpft. Gleichzeitig wird mit diesen Massnahmen die Attraktivität von Immobilien-Investitionen weiter verschlechtert, was sich ebenfalls dämpfend auf die dringend notwendige Angebotsausweitung auswirkt. Die unterschiedliche Entwicklung von Angebots- und Bestandesmieten wird damit noch weiter verstärkt, was für den Gesamtmarkt kontraproduktiv ist und weitere negative Nebenwirkungen verursacht.

Die KGAST erachtet von den vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere den ersten Punkt, das mögliche Verbot der Anwendung von Pauschalsätzen für die Berechnung der Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerung als sehr problematisch.

Die Pauschalisierung hat sich in der Praxis bewährt und wird üblicherweise zwischen den Vertragsparteien sogar einvernehmlich verabredet. Ein effektiver Nachweis führt zu ungewünschten und unnötigen Kostensteigerungen und ist oftmals nicht praktikabel. Gerade deshalb hat sich die Pauschalisierung im Markt etabliert. Zweitens ist die vorgeschlagene Reduktion des Teuerungsausgleichs von (pauschal) 40 auf (pauschal) 28 Prozent auf das Eigenkapital wirklichkeitsfern und führt zu einer weiteren Benachteiligung der Anlagestiftungen und der Pensionskassen. Die beiden wichtigen Marktteilnehmer werden bereits mit der heutigen Regelung benachteiligt. Die Immobilienanlagegruppen der Anlagestiftungen sind im Durchschnitt mit 87 Prozent Eigenkapital finanziert, die Pensionskassen im Normalfall sogar mit 100 Prozent Eigenkapital. Damit wäre sogar eine Erhöhung dieser Pauschale und nicht eine Senkung angezeigt. Wir lehnen die vorgeschlagenen Änderungen in diesen Punkten deshalb klar ab, da der vorliegende Vorschlag eine Entwertung der investierten Vorsorgegelder der Destinatäre bedeuten würde.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?



Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

In der heutigen Schlichtungsstellenpraxis ist es verbreitet, mit pauschalisierten Ansätzen zu arbeiten. Die Pauschalen gelangen im Sinne einer vereinfachten Handhabung bei Schlichtungsbehörden zur Anwendung. Die pauschalisierten Ansätze variieren und sind wie die ortsüblichen Kündigungstermine bei den örtlichen Schlichtungsstellen abrufbar:

Beispiel Basel-Stadt = Gebäude 0-10 Jahre = 0%, 10-25 Jahre = 0.5%, älter als 25 Jahre = 1% (vorbehaltlich des nachweisbar geleisteten Unterhalts)

Beispiel Zürich = Neubauten bis 5 Jahren = 0%, 0.25% wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden, 0.5%, wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden. (mp, 2024)

Diese Handhabung ist nicht ausschliesslich auf die Deutschschweiz begrenzt, sondern auch teilweise in der Westschweiz anzutreffen (Bsp. Kreis Echallens/VD).

In der Praxis – insbesondere auch wieder jüngst bei den Mietzinsanpassungen im Rahmen der Referenzzinssatzanpassungen unter Beweis gestellt – werden hier flächendeckend bilaterale Lösungen mit der Mieterschaft gefunden. Die Einigungen auf der Basis von Pauschalen sind im Sinne aller Parteien.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erachtet die Anwendung einer Pauschale ausnahmsweise für zulässig, wenn keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt und gewährleistet ist, dass die Pauschalen nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen (Mietrecht für die Praxis, 2022). Die aktuelle Rechtsprechung sieht in diesem Zusammenhang auch weiter vor, dass die Kosten für den werterhaltenden Teil einer umfassenden Sanierung grundsätzlich nicht überwält und auch nicht in die durchschnittliche Unterhaltsteuerung eingerechnet werden können (BGE 4A_530/2012), was ökonomisch schwer nachvollziehbar ist, wieso dies ausgeklammert werden sollte. Geht es doch hier um den nicht überwältbaren 'Unterhalts'-anteil einer Sanierung.

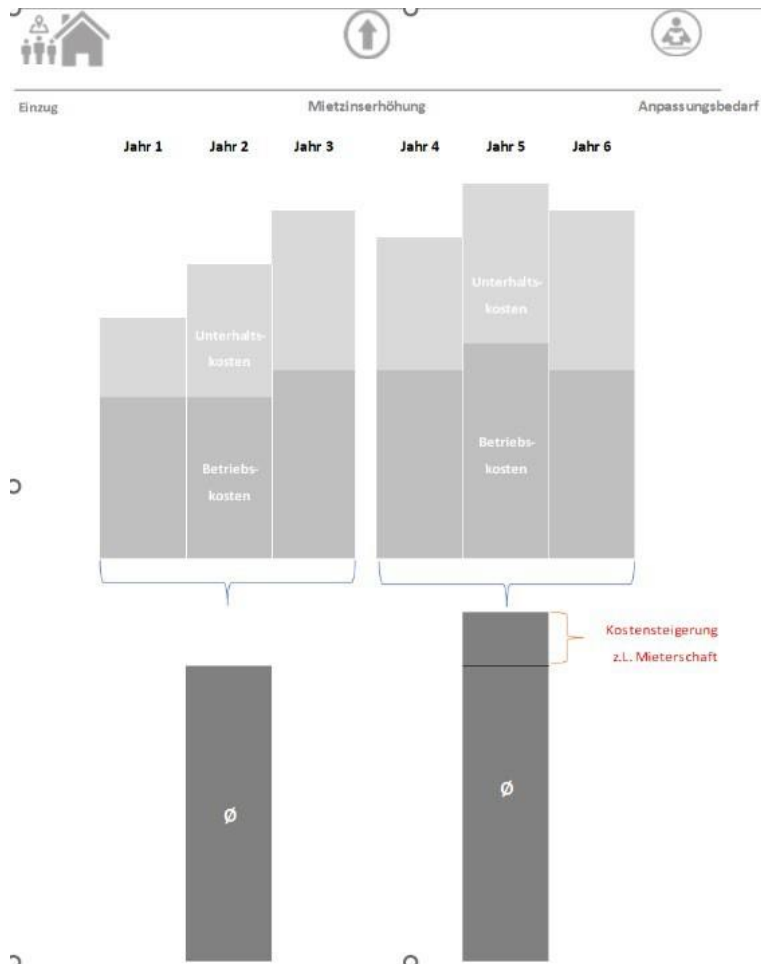
Die grundsätzliche Unzulässigkeit dieser Pauschalen erhöht nicht nur den administrativen Aufwand erheblich, da in der Folge ein sehr aufwändiger Mehrjahresvergleich (mind. 6 Jahre; 'retrospektiv'; siehe Grafik) notwendig wird, was wiederum Kostensteigerungen bedeutet, sondern in der Folge könnten Betriebs- und Unterhaltskostensteigerungen nur retrospektiv mit mehreren Jahren Verspätung angepasst werden. Angefallene Mehrkosten nach einer erfolgten Anpassung müssten über mehrere Jahre selber getragen und könnten nicht überwält werden.

Dies wäre ökonomisch nicht vertretbar und würde durch einen erheblichen Eingriff in die Vertragsgestaltung und den mietrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten widersprechen (wie beispielsweise bei der Nebenkostenregelung als «pauschal» oder «à conto» oder auch der Mietvertragslaufzeitenregelung durch «unbefristet» oder «befristet» und Laufzeiten mit «Indexierung» oder «Staffelmiete»).

Der Verzicht auf Pauschalen hätte zudem negative Auswirkungen auf die Liegenschaftsbewirtschaftung. Die «Verbürokratisierung» von operativen Prozessabläufen in der Bewirtschaftung führt unweigerlich zu einer weiteren Kostensteigerung. Die KGAST lehnt daher die vom Bundesrat vorgeschlagene Anpassung des Teuerungsausgleichssatzes auf dem Eigenkapital entschieden ab.

Zahlenbeispiel (in Anlehnung an Mietrecht für die Praxis, 2022):

Betragen die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten in den Jahren 1-3 (als Basis der erfolgten Mietzinsanpassung per Anfang Jahr 4) CHF 17'500 und die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten in den Jahren 3-6 CHF 19'400, ergibt sich eine Differenz von CHF 1'900. Ausgehend von einer jährlichen Mietzinsbasis von CHF 50'000 p.a. resultiert eine prozentuale Anpassung der Unterhalts- und Betriebskosten für die Jahre 4-6 für die Mieterschaft von 3,8%.



Grafische Darstellung zur Ermittlung der effektiven Steigerung der Unterhalts- und Betriebskosten

(gemäss Praxis mit einem Vergleich zwischen zwei Durchschnittswerten von mind. drei

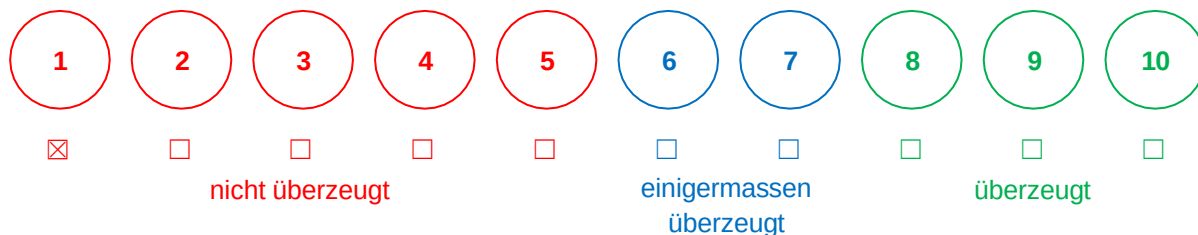
Jahren). Quelle: Mietrecht für die Praxis, 2022. Eigene Darstellung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

-

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die vorgeschlagene Reduktion einer 40%igen auf eine 28%ige Teuerungsanpassung ist 'rechnerisch' - auf Basis des zu Grunde liegenden standardisierten Berechnungsmodell - nachvollziehbar. Dieses Modell entspricht aber bei weitem nicht der Realität bei Schweizer Vorsorgeeinrichtungen und ist praxisfremd.

Für Pensionskassen und Anlagestiftungen, die eine tiefe Fremdfinanzierungsquote ihrer Immobilien aufweisen (per 31.12.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote aller KGAST-Immobilien-Anlagegruppen Schweiz 12,8%; Quelle: KGAST – Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen 31.12.2023), würde dies den notwendigen Vermögenszuwachs zur Leistung der geforderten Mindestverzinsung der Vorsorgeguthaben erschweren, was nicht hinnehmbar ist.

Eine teilweise Kompensation mit der Anpassung an den Referenzzinssatz aufgrund des Berechnungsmodells liesse sich hiermit auch nicht rechtfertigen, da mit dem heutigen Modell des volumengewichteten Durchschnittzinssatzes eine Anpassung geglättet und auch nur stark zeitverzögert stattfindet. Die KGAST lehnt daher die vom Bundesrat vorgeschlagene Umstellung bzgl. Weitergabe der allg. Kostensteigerungen entschieden ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

-

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Einerseits ist im Sinne der Transparenz eine Ergänzung vertretbar. Andererseits kann dies wiederum zu aufwendigeren Verfahren führen, was die Liegenschaftsaufwendungen und daraus folgend die vorerwähnten Betriebskosten erhöhen kann. Die KGAST vertritt daher eine neutrale Haltung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

-

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Eine zusätzliche Reglementierung erhöht die Komplexität und die Fehlerquellen in der formalen Umsetzung in der Praxis. Auch hier ist im Sinne der Transparenz das Bedürfnis nachvollziehbar. Die KGAST vertritt daher eine neutrale Haltung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

-

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Das Bundesgericht hatte sich bereits Ende 2019 in diese Richtung geäußert. Eine Verordnungsanpassung von Art. 19 im VMWG wird von der KGAST begrüßt.
--

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT
Rue du Lac 12
Case postale 6150
1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
secretariat@rpsl.ch
www.rpsl.ch

Consultation Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Le 10 avril 2024, le DEFR a ouvert une consultation visant à modifier l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Le premier projet mis en consultation porte sur des mesures ciblées pour atténuer les hausses de loyers. Le deuxième sur la suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail. Le délai pour la consultation court jusqu'au 11 juillet 2024.

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

1 Remarques générales

Le RPSL se réjouit que le Conseil fédéral présente enfin des mesures visant à freiner l'explosion des loyers. Cependant, leur effet est dérisoire en comparaison à la pression que subissent les locataires.

Les ménages locataires paient en moyenne 360 CHF en trop par mois (soit 4 320 CHF par an), en raison des rendements excessifs dont profitent les bailleurs. Les loyers sont souvent augmentés de manière arbitraire, surtout en cas de changement de locataire, sans aucune base légale. Au total, cela correspond à 10 milliards de francs rien que pour 2023¹.

À ces abus s'ajoutent les hausses de loyers notifiées aux locataires en lien avec l'augmentation des taux de référence et de l'indice des prix à la consommation (IPC). Le taux de référence est passé en six mois de 1,25 % à 1,75 % en 2023. À chaque hausse d'un quart de point du taux de référence, correspond une augmentation de loyer de 3 %. Ces hausses frappent principalement des locataires qui ont conclu leurs baux récemment (2017). Il s'agit donc de loyers déjà très élevés à la base, conclus alors que la pénurie de logement fait rage.

À noter que taux de référence et IPC se sont renforcés, dans une logique de spirale infernale : pour lutter contre la hausse des prix à la consommation, la BNS a augmenté ses taux directeurs, induisant ainsi une augmentation du taux de référence, partant des loyers, suivie d'une nouvelle hausse de l'IPC. Le loyer représente en effet plus de 19 % de l'IPC. En sus des loyers, les locataires doivent également supporter des augmentations des prix des combustibles et de l'électricité qui affectent les montants versés à titre de frais accessoires. Les baisses récentes du taux directeur n'ont pas encore eu d'effet sur le taux de référence et ne vont pas générer des baisses de loyers importantes, car le report n'est pas mécanique. Le système d'adaptation des loyers au taux de référence a l'inconvénient de pousser les loyers vers le haut quand le taux monte et de ne presque pas influencer les loyers lorsqu'il diminue.

¹ Étude BASS « Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021 » : https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf.

Pour désamorcer cette situation qui s'aggrave, il est nécessaire de prendre des mesures efficaces et urgentes pour mettre un terme à la spéculation et aux loyers abusifs ainsi que pour garantir un minimum de transparence dans le domaine du logement.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral doit agir en modifiant l'OBLF qui est de sa seule compétence. Plusieurs propositions ont été faites en ce sens, sans succès (motions [23.3850](#) et [23.3949](#), « Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers »).

Les mesures proposées dans le cadre de cette consultation sont très largement insuffisantes et n'auront presque aucun effet sur le niveau des loyers.

En effet, les deux premières mesures mettent en œuvre des décisions de longue date du Tribunal fédéral, les deux dernières augmentent la transparence mais ne renforcent pas la protection des locataires contre les loyers abusifs. Le Conseil fédéral passe à côté de l'essentiel en cette période. Il dispose pourtant d'une importante marge de manœuvre puisque le pourcentage de majoration lié à l'évolution du taux est exclusivement fixé à l'art. 13 OBLF.

2 Mesures proposées

2.1 Exemple

Les deux premières mesures ont un impact concret sur les augmentations des loyers, mais, comme le démontre l'exemple ci-dessous, ces réductions sont dérisoires et ne correspondent qu'à quelques francs par mois.

Exemple concret :

Des locataires reçoivent une augmentation de loyer pour le 1^{er} juin 2024 en raison de l'augmentation du taux de référence. Les locataires sont entrés dans l'appartement en 2019 et le loyer net a été fixé à 2000 CHF. Avec le droit actuel, la partie bailleuse peut répercuter une augmentation de 100 CHF sur les locataires, en tenant compte de la variation du taux d'intérêt de référence, et de l'IPC à hauteur de 40 %. Avec les modifications proposées par le Conseil fédéral, la hausse correspond à 88 CHF par mois, soit un « gain » de 12 CHF pour les locataires. Ce montant paraît dérisoire en comparaison aux 360 CHF payés en trop tous les mois.

*Cet exemple ne prend pas en compte la suppression des forfaits (mesure 1). Le TF a déjà statué sur le fait que les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées en fonction de leur montant effectif. Le recours de manière systématique à des forfaits est déjà injustifiable. Il est contraire au principe d'un loyer fondé sur les coûts.

2.2 Commentaires sur chacune des mesures

Mesure	Article OBLF	Appréciation RPSL
Mesure 1 Suppression de la répercussion forfaitaire des augmentations générales des coûts ; seules les augmentations dûment attestées seront autorisées (art. 12, al. 1bis, OBLF).	Art. 12 Hausse des coûts 1 Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de	Soutien - exécution décision du TF Les pratiques des autorités de conciliation en matière de recours à des forfaits pour les charges courantes et d'entretien sont très différentes selon les

		droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.	cantons. Pourtant la jurisprudence est claire : le recours systématique à des forfaits est difficile à justifier et admis à titre exceptionnel. Cette modification ne fait qu'appliquer la décision du TF et le principe d'un loyer fondé sur les coûts.
Mesure Diminution du taux destiné à la compensation du renchérissement sur le capital propre de son niveau actuel de 40 % à 28 % (art. 16 OBLF).	2	Art. 16 Compensation du renchérissement L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.	Soutien - demande depuis des décennies Selon le modèle théorique, la part du loyer exposée aux risques représente le 40 % du 70 % = 28 %. C'est cette seule part qui devrait être adaptée à l'évolution de l'indice. Cette modification supprime cette erreur de calcul et répond à une problématique vieille de plusieurs décennies.
Mesure Mention sur la formule de notification des hausses de loyer de la possibilité d'invoquer des critères de coûts absolus comme un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF).	3	Art. 19 Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales a. Pour les hausses de loyer nouveau chiffre 6 : l'indication de la possibilité de contester la hausse en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier.	Soutien - transparence accrue Comme le CF l'a déjà indiqué, cette mesure permettrait de faciliter l'exercice des droits des locataires. Le RPSL soutient les mesures qui visent à accroître la transparence dans la relation inégale locataires / bailleurs et bailleuses.
Mesure Mention sur la formule de communication du loyer initial des niveaux précédents du taux d'intérêt de référence et du renchérissement (art. 19, al. 3, OBLF).	4	Art. 19 Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales 3 Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.	Soutien - transparence accrue Le RPSL est d'avis que la formule de communication du loyer initial devrait être étendue à toute la Suisse, peu importe la situation du marché du logement.

3 Conclusion et propositions

Pour terminer, bien que le RPSL soutienne les quatre mesures de modifications de l'OBLF, il déplore que le Conseil fédéral ne fasse pas davantage pour soutenir les locataires. Le Conseil fédéral doit intervenir et prendre des mesures adaptées pour éviter une crise sociale.

Afin d'améliorer concrètement la situation financière des locataires, le RPSL demande au Conseil fédéral de procéder aux modifications suivantes :

- **Modification de l'art. 13 OBLF** : actuellement, une augmentation de loyer de 3 % est autorisée lorsque les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 % (Art. 13 OBLF). Ce taux de majoration des loyers pourrait être réduit aussi longtemps que l'inflation est élevée.
- **Modification de l'art. 14 OBLF** : 50 à 70 % des coûts des rénovations importantes sont aujourd'hui réputés constituer des investissements à valeur ajoutée et peuvent à ce titre être répercutés sur le loyer. Or, une étude de la Haute école spécialisée de Lucerne prouve que ce taux est trop élevé. Le RPSL demande au Conseil fédéral de modifier l'OBLF de façon à que soient considérés comme investissements à valeur ajoutée 35 à 55 % des coûts d'une rénovation importante.
- **Frais accessoires effectifs dépassant notablement les acomptes versés** : Trop souvent, et en particulier avec la hausse des prix de l'énergie, les décomptes de charges effectifs dépassent nettement les acomptes versés. L'ordonnance pourrait être modifiée de manière à obliger le bailleur à fixer des acomptes conformes aux frais effectifs (au risque de reconnaître la fixation du loyer comme nulle, par exemple). Une telle mesure permettrait d'éviter que les locataires se retrouvent dans des situations financièrement difficilement supportables.
- **Devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves nécessaires au calcul de rendement** : La mesure 3 n'aura d'effet que si l'on oblige la partie bailleresse à collaborer davantage. En procédure de conciliation, la partie bailleresse ne fournit généralement pas les justificatifs nécessaires au calcul du rendement. Ainsi, les locataires sont contraints de passer à l'étape supérieure et d'entamer une procédure judiciaire, généralement payante, mais où l'obligation de produire les titres s'applique. Il serait souhaitable que les bailleurs aient l'obligation de fournir les documents nécessaires déjà au stade de la conciliation.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Le 29 septembre 2023, l'Assemblée fédérale a adopté deux modifications de l'art. 269d CO. Pour mettre en œuvre ces changements, le Conseil fédéral propose de modifier l'art. 19 de l'OBLF.

Mais, dans la mesure où le Conseil fédéral procède à des adaptations de type administratif, il se justifie de ne pas seulement opérer celles dans l'intérêt de la partie bailleresse. Ainsi, il apparaît indispensable de préciser dans l'OBLF que le contrat et les notifications doivent mentionner explicitement le nom de la partie effectivement bailleresse. Actuellement, dans quelques cantons, certaines agences immobilières ne mentionnent par la partie bailleresse dans les documents adressés à la partie locataire. Cela complique énormément le travail de la partie locataire qui pour agir devant l'autorité de conciliation ou le juge doit retrouver les coordonnées du propriétaire, titulaire des droits et obligations qui découlent du contrat de bail. Il est donc indispensable que l'OBLF soit complétée en indiquant que le bail et les formules de notifications de modification du loyer, d'autres prétentions de la partie bailleresse ou de résiliation du bail, indiquent obligatoirement les coordonnées de la partie bailleresse.

Personne de contact : Roman Gauthier, Secrétaire Général



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Bahnhofplatz 2 3001 Bern
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Allgemein, Einleitung

Bürgergemeinden, Ortsbürgergemeinden, Bürgergemeinden und Korporationen, unsere Verbandsmitglieder, sind vielfach Besitzerinnen von Liegenschaften und vermieten Häuser und Wohnungen. Aus den Entgelten finanzieren sie ihr Gemeindeleben, unterstützen Vorhaben der Allgemeinheit in den verschiedensten Bereichen oder unterstützen ihre Angehörigen, die sozial benachteiligt sind. Vielen geht es bei den Mieterträgen nicht um eine Gewinnmaximierung. Sie stellen den Menschen vor Ort auch Wohnungen und Häuser zu moderaten oder gemeinnützigen Mieten zur Verfügung. Damit unsere Mitglieder jedoch Weiterhin in Wohnraum investieren, sollte es ihnen möglich sein eine Rendite zu erzielen, sonst ist der Anreiz Projekte zu realisieren nicht mehr da.

Zu den Vorschlägen:

Die Vorschläge bevorzugen Mieterinnen und Mieter einseitig und dies unabhängig von ihrer Einkommens- und Vermögenssituation.

Andererseits sollen Hauseigentümerinnen/Vermieterinnen und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen nicht nur Mieterinnen und Mieter.

Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.

Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau.

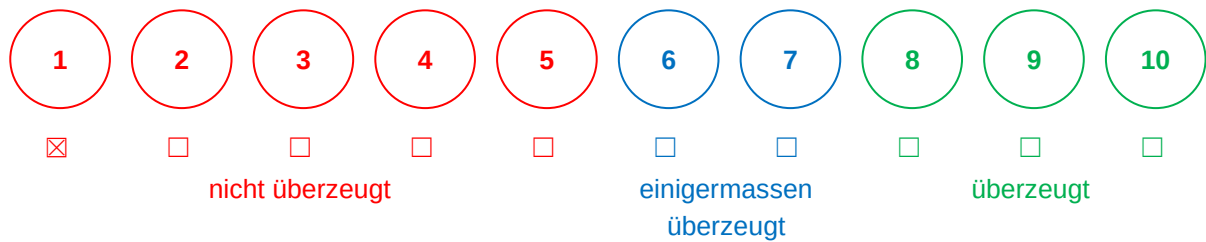
Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik CHF 1'412.-. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, welche seit 1990 eingespielt sind vom Verordnungsgeber einseitig zulasten Vermieterin/Eigentümerin verändert werden sollen.

Für uns ist wichtig, dass die Formvorschriften des Mietrechts mit den zusätzlichen Vorgaben nicht noch weiter verkompliziert werden.

Die vorgeschlagenen Mietrechtsanpassungen sind einseitig, sie machen Investitionen in Wohnraum unattraktiver und wirken sich so kontraproduktiv auf die Angebotsentwicklung aus.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?



Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die vorgeschlagene Änderung von Art. 12 Abs. 1bis VMWG würde die bewährte Praxis vieler Schlichtungsbehörden und Gerichte unterer Instanzen für unzulässig erklärt, wonach Kostensteigerungen mit Jahrespauschalen geltend gemacht werden. Dass Kostensteigerungen künftig nach der "tatsächlichen Kostenentwicklung" bestimmt werden müssten, dieser Nachweis bedeutet ist namentlich für «kleinere» Vermieterinnen (wie es viele öffentlich-rechtliche Körperschaften sind) einen riesigen Aufwand. Dieser ist angesichts der bescheidenen Beträge unverhältnismässig. Es kann nicht sein, dass damit Vermieterinnen dazu gebracht werden, auf die ihnen von Gesetzes wegen zustehenden Mietzinsanpassungen bei Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR) zu verzichten.

Der Gesetzgeber selbst hat keine Verrechnung nach effektivem Aufwand verlangt und die Verwendung auf Erfahrungswerten beruhenden ortsüblichen Pauschalen keineswegs ausgeschlossen. Eine pauschalisierte Verrechnung der Kostensteigerungen entspricht vielmehr dem System der geltenden Kostenmiete. So sieht die Verordnung (VMWG) auch für die Mietzinsanpassungen aufgrund der weiteren Kostenfaktoren, namentlich der Teuerung sowie der Hypothekarzinsänderungen pauschalisierte Erhöhungen vor. Sowohl bei der Geltendmachung der Teuerung als auch bei der Mietzinsanpassung nach Hypothekarzinsänderungen schliesst die Verordnung die Anpassung aufgrund der effektiven Aufteilung der Finanzierung der Liegenschaften mit Eigenmitteln bzw. Hypotheken ausdrücklich aus. Es darf also nicht der Teuerungsausgleich der effektiv investierten Eigenmittel und nicht die effektiv gestiegenen Hypothekarzins-Kosten der Vermieterin/Eigentümerin für die Mietzinsanpassung geltend gemacht werden. Vielmehr muss die auf einem standardisierten Modell (40% Eigenmittel / 60% Fremdmittel) basierende pauschale Prozentsatz verrechnet werden.

Es ist nicht sachgerecht, ausgerechnet bei den Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten zu verlangen, dass diese ausschliesslich gestützt auf die «tatsächliche Kostensteigerung» mittels Aufstellungen und Belegen durch völlig unverhältnismässigen Aufwand geltend gemacht werden müssen. Es ist vielmehr systemkonform, auch für diese Kostensteigerungen eine pauschale Verrechnung vorzuschreiben.

Die geltende Praxis des Abstellens auf Kostensteigerungspauschalen, welche von Schlichtungsbehörden je nach Gebiet differenziert festgelegt werden, wird sodann auch der gesetzlichen Funktion der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheit gerecht. Diese besteht darin in relativ raschem Verfahren und formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen und Streite in einem Vergleich beizulegen (Art. 201 ZPO). Müssten die Kostensteigerungen für Betrieb und Unterhalt nah effektivem Aufwand für jedes einzelne Mietverhältnis nachgewiesen werden, so wäre hierfür ein enormer Beweis- und Prüfaufwand erforderlich: Für den Beweis der Kostensteigerungen müssten regelmässig Kostenvergleiche sämtlicher Betrieb- und Unterhaltskosten pro Mietverhältnis über Mehrjahresperioden gemacht werden. Für die Erhöhung müsste sodann ein Vergleich der durchschnittlich angefallenen Kosten zweier Mehrjahresperioden (Mehrjahresdurchschnittswert der Betriebs- und Unterhaltskosten von wenigstens drei Jahren) erstellt werden, was einen enormen zusätzlichen Administrativaufwand zu Folge hätte. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb einer Mietliegenschaft die ein-

zelen Mietverträge bezüglich der Ausscheidung der Nebenkosten sowie auch betreffend der konkreten Unterhaltsmassnahmen stark variieren können. Die komplizierten Aufstellungen müssten individuell für jedes Mietverhältnis gemacht werden.

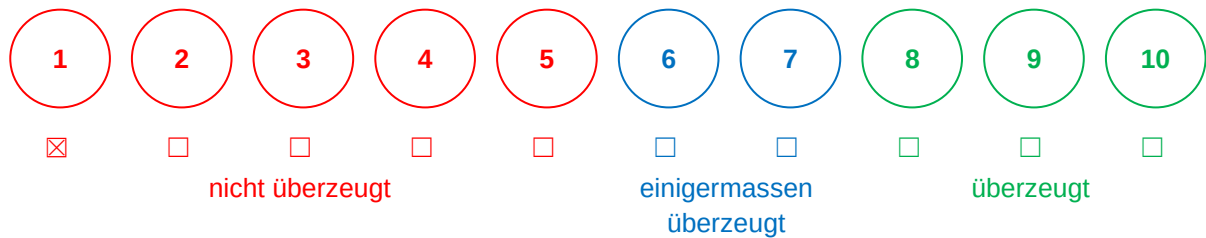
Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Vorschlag ersatzlos streichen oder wie folgt umformulieren:

«Die Kostensteigerungen können nach effektivem Aufwand mit einem Vergleich des Durchschnitts von drei Jahresperioden oder im Rahmen der Jahrespauschalen der regionalen Schlichtungsbehörden geltend gemacht werden.»

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Kritik [zur Berücksichtigung der Kaufkraftsicherung auf dem risikotragenden Kapital mit 40 % der Teuerung] und ebenso der erwähnte Vorentwurf für eine Verordnungsänderung erkennt das Spannungsfeld zwischen der Bestimmung des zulässigen, nicht missbräuchlichen Mietzinses nach dem absoluten Kriterium des angemessenen Ertrages und einer Mietzinsanpassung nach relativer Methode. Die Reduktion der Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis hätte zur Folge, dass sich mit zunehmender Dauer eines Mietverhältnisses der Ertrag der Vermieterin auf dem Eigenkapital verschlechtert, da die Mietzinse nur im Umfang von 28% der effektiven Teuerung angepasst werden dürften im Gegensatz zum Eigenkapital bei der Berechnung des zulässigen Ertrags im Sinne von Art. 269 OR (welcher der Vermieterin von Gesetzes wegen immer zusteht).

Die bereits heute bei beim Teuerungsausgleich von 40% bestehende Diskrepanz zwischen der Berechnung nach absoluter und nach relativer Methode würde sich damit noch weiter zuungunsten der Vermieterin verschieben. Der Vermieterin ist es nach aktueller Rechtsprechung indessen verwehrt, in einem laufenden Mietverhältnis gestützt auf Art. 269 OR, einen zulässigen Ertrag geltend zu machen. Die Reduktion der Teuerungsanpassung der Mieten im laufenden Mietverhältnis würde somit die Kluft zwischen Bestandesmieten und neu abgeschlossenen Mieten noch vergrössern. Vermieterinnen müssten bei langjährigen Mietverhältnissen öfter mit ungenügenden Renditen im Sinne von Art. 269 OR Vorlieb. Umgekehrt würden «Altmieter» noch öfter der Versuchung unterliegen, wenn sie ihre Wohnung nicht mehr selbst nutzen wollen, diese nicht der Eigentümerin zurückzugeben, sondern zu weit höheren Untermietzinsen unterzuvermieten, um praktisch risikolos die Differenz abzukassieren.

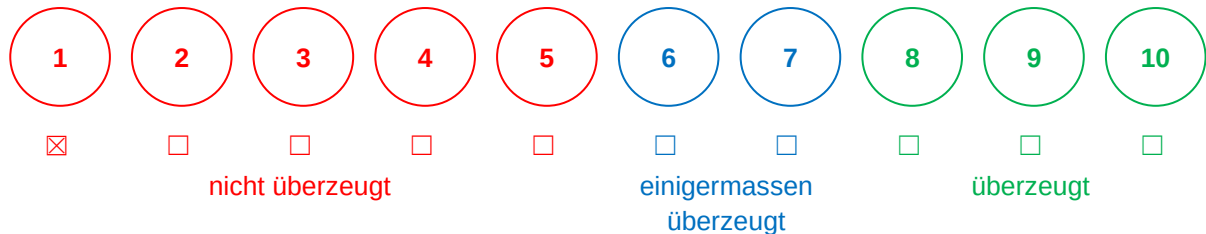
Die geltende Regelung der Teuerungsanpassung der Mieten von 40% galt im Übrigen bereits vor Einführung des geltenden Mietrechts (BMM Art. 15 Abs. 1, VMM Art. 11). Das geltende Mietrecht, welches in der 80er Jahren vom Parlament verabschiedet wurde, basiert betreffend der Mieterzinsregeln zu einem guten Stück auf diesen BMM. Der Gesetzgeber ist somit bei der Festlegung der zulässigen Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis implizit davon ausgegangen, dass diese weiterhin beim 40% liegen wird. Dies wurde vom Bundesrat denn auch entsprechenden in der VMWG so festgelegt. Die die einseitige Reduktion der Teuerungsanpassung auf 28% durch den Bundesrat widerspricht somit dem Willen des Gesetzgebers. Kommt dazu, dass auch die geltenden Teuerungsraten (LIK-Entwicklung) in der Schweiz keineswegs als hoch bezeichnet werden können.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Ersatzlos streichen bzw. geltenden Wortlaut beibehalten.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die vorgeschlagene Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen sowie der kantonalen Formulare zur Mitteilung des Anfangsmietzinses durch den Hinweis der Einreden des übersetzten Ertrags oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse (Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG) ist praxisfeindlich und schädlich. Die Einredemöglichkeiten des Mieters bestehen nach der Rechtsprechung ohnehin und wo begründeter Anlass zur Vermutung der Übersetztheit des Mietzinses besteht, wird der Einwand in der Praxis auch erhoben.

Der generelle ausdrückliche Hinweis auf diese Einredemöglichkeiten auf den beiden Formularen fordert die Mietpartei geradezu auf, die Mietzinsfestlegung unter diesen beiden Kriterien anzufechten.

Dies obwohl die Mietpartei im Zeitpunkt der Anfechtung keine Ahnung haben dürfte, was die Anforderungen an die Beweisführung sind, oder ob überhaupt nur Ansatzweise Chancen an einen Erfolg bestehen. Es würde somit eine riesige Menge an Verfahren ausgelöst, die völlig nutzlos sind. Dies gilt insbesondere bei der Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit, welche infolge der Rechtsprechungskriterien in der Praxis kaum je zu erbringen ist. Dies ist weder für die Schlichtungsbehörden noch die Parteien zumutbar. Damit werden Streitigkeiten geschürt und Verunsicherung geschaffen.

Der in Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG vorgeschlagene neue Hinweis auf dem Formular einer Mietzinserhöhung (welche etwa infolge einer Erhöhung des Referenzzinssatzes, von energetischen Verbesserungen oder wertvermehrenden Investitionen erfolgt), diese mit dem Einwand des übersetzten Ertrags oder der übersetzten Orts- und Quartierüblichkeit als missbräuchlich anzufechten, würde faktisch zu einer nachgeschobenen Überprüfung von Anfangsmietzinses führen, obwohl die Frist dafür bereits seit Langem verstrichen ist. Dies ist höchst problematisch und entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers.

Gleichzeitig wird mit dem Hinweis auf den Formularen bewirkt, dass der für die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses beweisbelastete Mieter sich mit der ins Blaue hinaus erhobenen Behauptung eines übersetzten Ertrages (der übersetzten Bruttorendite, siehe unten!) oder einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse zumindest im Hinblick auf ein von ihm gestützt darauf eingeleitetes Gerichtsverfahren einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko aussetzt.

Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte bedeutet dies ein Mehraufwand. Der Aufwand für die Überprüfung des zulässigen Ertrags welcher gestützt auf die effektiven ursprünglichen Erwerbs- und Erstellungskosten sowie die effektive Aufteilung der Eigenmittel zum massgeblichen Berechnungszeitpunkt (deren Teuerungsanpassung bezogen auf den jeweiligen Investitionszeitpunkt für wertvermehrende Investitionen und Amortisationen) sowie die von der Rechtsprechung geforderten Nachweise der Mehrjahresdurchschnitte der Finanzierungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten unter Nachweis der Belege ist für die Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche die Überprüfung im «vereinfachten Verfahren», also rasch und niederschwellig machen müssen, absolut unverhältnismässig.

Formelles zur Formulierung:

Im Weiteren ist die Aufzählung der möglichen «Einreden» gegen eine Mietzinserhöhung bzw. für die Überprüfung des Anfangsmietzinses in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 unvollständig, die kostendeckende Bruttorendite wurde in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 «unterschlagen».

Der gesetzliche Begriff des «übersetzten Ertrags» von Art. 269 OR entspricht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Nettorendite auf dem investierten Eigenkapital. Bei neueren Bauten ist jedoch gemäss klarem Gesetzeswortlaut von Art. 269a Bst. b OR eine Mietzinserhöhung bzw. die Festlegung des Anfangsmietzinses nach Massgabe der kostendeckenden Bruttorendite zulässig. Gerade bei Erstvermietungen ist diese Berechnungsmethode für die Prüfung der Zulässigkeit des Mietzinses daher zentral.

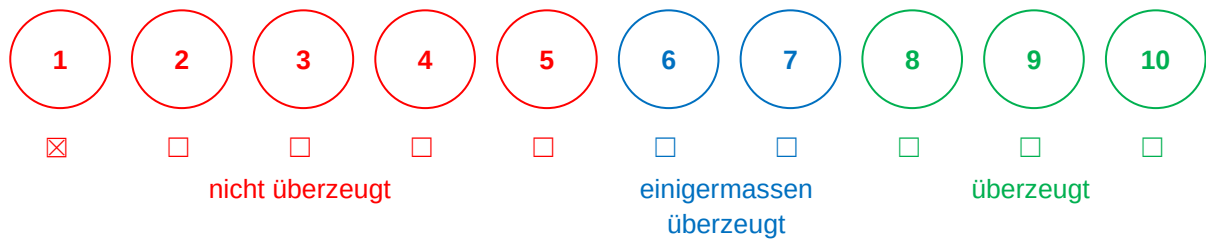
--

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?



Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Der Vorschlag, dass für die Mitteilung des Anfangsmietzinses das in einzelnen Kantonen vorgeschriebene Formular auch den für den früher bezahlten Mietzins, den geltenden Stand des Referenzzinssatzes und den für diesen Mietzins massgebenden Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zu enthalten hat (Art. 19 Abs. 3 Bst. a und b VMWG), ist widersinnig: Zum einen erfolgt die Festlegung des Anfangsmietzinses, wie das Bundesgericht in konstanter Praxis entschieden hat, nach absoluter Methode, also ohne Bezug zu theoretischen Mietzinsanpassungsmöglichkeiten nach relativer Methode im früheren Mietverhältnis. Des weiteren wird ausgeblendet, dass für die Gestaltung des Mietzinses bei Neuvermietung z.B. auch Mehrleistungen oder umfassende Überholungen beitragen können, was dazu führt, dass aus einer allfälligen rechnerischen Differenz zwischen den Kostenständen des früheren Mietverhältnisses gegenüber dem neu festgelegten Mietzins gerade keine Indizien für eine allfällige Missbräuchlichkeit abgeleitet werden kann. Das Ausfüllen der Mietzinsformulare nach Art. 19 ist bereits heute formell äusserst schwierig. Insgesamt erhebt sich der Verdacht, es werde mit den nun vorgeschlagenen Änderungen beabsichtigt, durch zusätzliche Formalitäten die Risiken der Vermieterinnen beim Ausfüllen der Formulare formelle Fehler zu begehen, zu erhöhen und so neue Nichtigkeitsfallen zu schaffen, die es Mietern ermöglichen nach Jahr und Tag Mietzinse in Frage zu stellen und Rückforderungen wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu erheben.

Auf Seite der Vermieterinnen wäre diese ein weitere Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte.

Zudem würde der Trend zum Verkauf von Mietliegenschaften durch kleiner öffentlich-rechtliche Vermieterinnen (welche mit der weiteren Verkomplizierung und Streitanfälligkeit der Vermietung überfordert sind) an Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger noch zunehmen.

Vgl. im Weiteren auch die Argumente zur Begründung der Ablehnung unter D, Seite 7 - 8

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Zu Art. 19 Abs. 2 VMWG

Die geltende Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 VMWG, wonach eine Formularanzeige notwendig ist zur Mitteilung der Mietzinsstaffeln, welche bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbart wurden, war und ist seit je her gesetzwidrig. Trotz langjähriger Kritik in der Rechtslehre und später auch vom Bundesgericht wurde die gesetzwidrige Regelung vom Verordnungsgeber nie aufgehoben. Der Gesetzgeber sah sich daher zum Handeln veranlasst und hat mit Revision vom Art. 269d Abs. 5 OR festgelegt, dass zur Anzeige der Mietzinsstaffeln eine schriftliche Mitteilung genügt. Das Streichen der Formularpflicht mit Bezug auf die Staffelmiete in Art. 19 Abs. 2 OR ist daher überfällig, denn die Bestimmung kommt infolge Gesetzwidrigkeit ohnehin nicht mehr zur Anwendung. Die konkret vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 2 wird allerdings abgelehnt. Der generelle Hinweis auf die Geltung von Art. 19 Abs. 1 mit Bezug auf die Indexmiete ist - im Falle, dass die vorgeschlagene Ziff. 6 von Abs. 1 Bst. a tatsächlich verankert würde - falsch.

Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann bei indexierten Mietzinsen im Sinne von Art. 269b OR die einzelnen Mietzinserhöhungen zur Anpassung des Mietzinses an die Teuerung im Anfechtungsverfahren lediglich betreffend die korrekte Aufrechnung der Teuerung überprüft werden.

Eine Überprüfung des Mietzinses gestützt auf absolute Mietzinskriterien (übersetzter Ertrag, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) ist dagegen nur im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses oder auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen mindestens 5-jährigen Vertragsdauer zulässig.

Zu Art. 19a VMWG

Das Datum und der Umfang der Mietzinsstaffeln wurden bereits im Mietvertrag festgelegt. Warum die Ankündigung der Mietzinsstaffeln frühestens 4 Monate vor deren Inkrafttreten erfolgen darf, ist nicht ersichtlich. Dies stellt eine reine Schikane für Vermieterinnen dar. Aus den Materialien geht klar hervor, dass das Ziel der Änderung von Art. 269d Abs. 4 und 5 OR vom 29. September 2023 darin bestand, Formvorschriften abzubauen. Mit der nun vorgeschlagen Anpassung von Art. 19a VMWG würden unnötige Vorgaben aufgebaut. Dies widerspricht der Intention des Gesetzgebers.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☒ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Asset Management Association Switzerland
Dufourstrasse 49
8002 Basel

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Fonds- und Asset Management-Wirtschaft. Ihr Mitgliederkreis umfasst alle wichtigen schweizerischen Fondsleitungen und Asset Manager sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen. Zudem gehören ihr zahlreiche weitere Dienstleister an, die im Asset Management tätig sind. Die AMAS ist aktives Mitglied der europäischen Investmentvereinigung European Fund and Asset Management Association (EFAMA) in Brüssel und der weltweit tätigen International Investment Funds Association (IIFA) in Toronto.



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die AMAS lehnt im Grundsatz den vorliegenden Entwurf zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen ab.
Zur Begründung siehe die Bemerkungen zu den einzelnen Massnahmen im Folgenden.
Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme seitens Verband Immobilien Schweiz.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

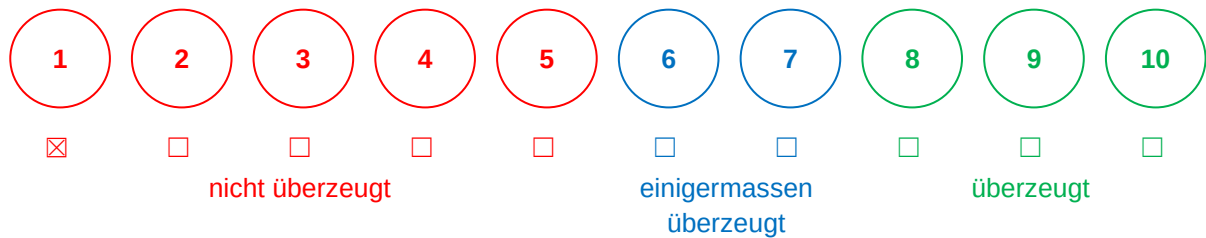
In der Praxis hat sich die pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen gut bewährt und wird von paritätisch aufgestellten Schlichtungsbehörden sogar empfohlen. Das Erfordernis eines Nachweises von Kostensteigerungen aufgrund der effektiven Kostenentwicklung führt zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand und dürfte in den meisten Fällen auch nicht praktikabel in der Umsetzung sein. Die AMAS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

n/a

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten hat sich die Praxis bewährt, dass es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt ist, 40 Prozent der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), welches auf der Annahme basiert, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 % fremdfinanziert und zu 40 % mit Eigenkapital finanziert ist. Das Eigenkapital wird mit dem oben erwähnten Teuerungsausgleich vor Wertverfall geschützt, wobei dieser Schutz den Immobilienfonds bereits heute nur teilweise zugute kommt, da gemäss Art. 65 Abs. 2 KAG die Belastung aller Grundstücke des Immobilienfonds im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswerts betragen darf. Somit sind die Liegenschaften eines Immobilienfonds nicht zu nur 40 % mit Eigenkapital finanziert (Annahmen des BWO), sondern sogar im Durchschnitt mit mindestens 67 Prozent ihres Verkehrswerts eigenkapitalfinanziert, also zum stark überwiegenden Teil mit dem investierten Kapital der Anlegerinnen und Anleger. Die vorgeschlagene Reduktion des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40 Prozent auf neu 28 Prozent führt demnach zu einer noch höheren Benachteiligung der Immobilienfonds sowie einer erheblichen Schwächung des Vermögensschutzes für die in den Immobilienfonds investierten Anlegerinnen und Anleger. Zum Investorenkreis gehören insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, deren Destinatäre sowie ebenfalls betroffene Privatanlegerinnen und -anleger besonders schutzbedürftig sind. Die AMAS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

n/a

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Das Bedürfnis nach einer Erhöhung der Transparenz ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings erscheint die Ergänzung des Formulars um einen solchen Hinweis als weder sachgerecht noch zielgerichtet. Die betreffenden Bestimmungen sind in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgelegt und somit allgemein bekannt. Die vorgeschlagene Massnahme erhöhen somit nicht die Transparenz und werden von der AMAS somit abgelehnt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

n/a

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Das Bedürfnis nach Transparenz erscheint nachvollziehbar, jedoch sind die betreffenden Informationen bereits in anderen der Mieterseite vorliegenden Dokumenten ersichtlich. Die Zielgerichtetheit des Vorschlags ist nicht ausreichend dargelegt, um die vorgeschlagene Massnahme zu rechtfertigen. Zusätzliche Offenlegungen erhöhen zudem den Umfang der anzugebenden Informationen und damit die Komplexität und Fehleranfälligkeit beim Ausfüllen des Formulars. Die AMAS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

n/a

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Nach der Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei der Staffelmiete müssen Mietzinserhöhungen auch weiterhin in schriftlicher Form frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung mitgeteilt werden. Die AMAS ist mit dieser Erleichterung einverstanden.

Par courriel et courrier
**Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
(DEFR)**
Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
Palais fédéral est
3003 BERNE

Paudex, le 8 juillet 2024
FD

Modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) – Réponse à la consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Contexte et remarques générales

Le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de préparer un projet de révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) visant à atténuer les hausses de loyer dues à une pénurie de logement et à une hausse du taux hypothécaire de référence.

Le Centre Patronal est conscient de l'importance du logement dans le cadre de l'insertion sociale de tout individu et toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. La pénurie de logements est due à un déséquilibre entre la demande, qui est très soutenue en raison notamment de l'attractivité économique de notre pays, et une offre insuffisante de logements. Aussi, l'offre de logements doit être augmentée, la construction de logements doit être favorisée et encouragée, afin de lutter efficacement contre la pénurie de logement et la cherté des loyers.

A cet effet, le Centre Patronal est d'avis que les mesures suivantes doivent être mises en place :

- **Assouplissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).** La première révision de la LAT est un fiasco. Elle est trop rigide en prévoyant que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. En effet, les besoins prévisibles sont définis par l'administration fédérale, les cantons devant justifier s'ils s'écartent des scénarios démographiques hauts. Or, si les cantons avaient davantage de marge de manœuvre pour déterminer leurs besoins prévisibles en matière de zones à bâtir, ils pourraient plus rapidement faire face à d'éventuelles pénuries de logements.

- **Révision à la baisse des quotas de surface d'assolement (SDA).** A titre d'exemple, le canton de Vaud doit conserver un quota très important de SDA, alors qu'il s'est passablement développé économiquement, au point que l'arc lémanique est le deuxième pôle économique du pays. A nouveau, en assouplissant ces quotas fixés par l'administration fédérale, les cantons auraient davantage de marge de manœuvre pour faire face à une éventuelle pénurie de logements.

- **Non prise en compte systématique des inventaires ISOS** qui freinent passablement de projets de construction et ont tendance à figer le bâti dans les villes, alors qu'une densification à l'intérieur du bâti est plébiscitée. Les plans directeurs cantonaux ne devraient plus avoir l'obligation de prendre en compte, ou dans une moindre mesure, ces inventaires ISOS.
- **Assouplissement d'un certain nombre d'Ordonnances techniques telles que l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit** qui empêche, au niveau cantonal, pour des immeubles mixtes, une modification d'affectation d'anciennes surfaces commerciales en logements.
- **Durcissements des conditions permettant de déposer des oppositions.** En matière de police des constructions, les oppositions sont trop facilement déposées à l'encontre des projets de construction, ce qui ralentit et renchérit passablement les constructions de logements. Un durcissement des conditions de dépôt de celles-ci favoriserait les constructions.

Le présent projet prévoit un durcissement du droit du bail qui va encore davantage décourager les bailleurs de mettre en location leurs biens et/ou les investisseurs de construire des logements. En outre, le droit du bail actuel protège déjà suffisamment les locataires qui disposent de différents outils afin de se prémunir contre la cherté des loyers (contestation du loyer initial, des hausses de loyers, demandes de prolongations du bail en cas de résiliation, etc.).

Par conséquent, cette révision rate sa cible et ne va pas contribuer à lutter efficacement contre la cherté des loyers. Au contraire, elle contribuera à réduire l'offre de logements, ce qui exercera une pression à la hausse sur les loyers. Par ailleurs, nous observons une détente sur le marché des taux d'intérêts dès lors que la Banque nationale suisse a procédé à deux baisses de son taux directeur depuis le début de l'année (de 1.75 % à 1.5 % en mars 2024, puis de 1.5 % à 1.25 % en juin 2024), ce qui va fatalement se répercuter sur le taux hypothécaire et permettre aux locataires de demander des baisses de loyer.

2. Remarques particulières

a) Article 12 al. 1^{er} OBLF :

« La prise en compte forfaitaire des hausses de coûts n'est pas admise. Le montant de la hausse des coûts est déterminé par l'évolution effective des coûts ».

Ce nouvel alinéa entend rendre inadmissible la prise en compte forfaitaire des coûts, alors qu'elle est autorisée par le Tribunal fédéral dans certains cas où le juge arrive à la conclusion que, compte tenu de circonstances particulières, un forfait basé sur des valeurs empiriques correspond davantage à l'évolution effective des coûts que la comparaison des coûts moyens telle qu'elle devrait être effectuée dans des circonstances ordinaires. Autrement dit, la Haute Cour condamne uniquement l'application systématique de forfaits sans tenir compte du cas particulier (ATF 4A_88/2013 consid. 4.1, cité dans le rapport explicatif p. 3).

Cette disposition vise donc à durcir le droit du bail, en violation de l'article 269a let. b CO qui n'interdit nullement la prise en compte de forfait s'il correspond à l'évolution effective des coûts. Par ailleurs, le fait d'empêcher le bailleur de recourir au forfait ne va nullement lutter contre la cherté des loyers, mais va, au contraire, le décourager de mettre en location son bien, sans parler d'une surcharge administrative générée par l'exigence systématique de l'évolution effective des coûts.

Par conséquent, le Centre Patronal rejette cette nouvelle disposition qui doit être supprimée.

b) Article 16 OBLF :

« L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 28 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ».

Selon l'actuel article 16 OBLF, le bailleur peut compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques à concurrence de 40 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

La modification envisagée vise à réduire la répercussion de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation sur les loyers, ce qui favorisera particulièrement les locataires qui occupent, depuis de nombreuses années, leurs logements, alors qu'ils disposent déjà de loyers plus bas que les loyers actuels du marché. En effet, l'évolution annuelle de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) reste relativement modérée, mais plus la durée d'occupation du logement est longue, plus l'évolution de l'IPC sera importante. En outre, une telle mesure n'encouragera pas les bailleurs à mettre en location leurs biens dès lors qu'ils se verraient privés de répercuter 40 % de la hausse de l'IPC, qu'ils subissent également. Enfin, le législateur a conçu toute la protection du locataire contre les loyers abusifs, en se basant notamment sur une part de coûts des fonds propres de 40%. Remettre en cause ce système, de manière unilatérale en défaveur uniquement des bailleurs, n'est pas acceptable. A nouveau, les protections du locataire contre toute hausse de loyer abusive sont actuellement suffisantes et durcir le droit du bail ne fera qu'accentuer la pénurie de logements et, de facto, renchérira les loyers.

Par conséquent, le Centre Patronal rejette cette nouvelle disposition qui doit être supprimée.

c) Article 19 al. 1 let. a ch. 6, al. 2 et al. 3 OBLF :

« La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'article 269d CO doit contenir (al. 1) :

a. pour les hausses de loyer :

6. l'indication de la possibilité de contester la hausse en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

En outre, les al. 1 et 1bis s'appliquent par analogie lorsque le bailleur adapte le loyer selon un indice convenu. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article (al. 2).

Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270, al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. En outre, la formule doit contenir (al. 3) :

a. le niveau du taux d'intérêt de référence déterminant pour l'ancien loyer,

b. le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminant pour l'ancien loyer ».

L'introduction de la formule officielle, en cas de hausse de loyer ou de loyer initial, a pour but de rappeler au locataire les possibilités de les contester et non pas de lui rappeler également les motivations de son opposition. Le fait de rajouter, sur la formule officielle, la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels va semer de la confusion auprès des locataires, sans aucun impact sur la cherté des loyers. Il en va de même pour l'exigence de mentionner les taux d'intérêt et l'IPC en vigueur pour l'ancien loyer. Par ailleurs, des conditions de preuve sont exigées par exemple pour les loyers usuels du quartier, ce dont le locataire n'aurait pas forcément connaissance et pourrait l'amener à invoquer, de manière inopportune, cette motivation. Le fait de connaître les précédents taux d'intérêt et IPC applicables pour l'ancien loyer ne permettront pas au locataire de faire valoir des droits supplémentaires. Cette nouvelle exigence est inutile et

engendre un formalisme excessif. Nous rappellerons que le fait de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle ne combat pas la cherté des loyers et la pénurie de logement. Les cantons de Genève et Vaud l'ont introduite et connaissent une pénurie de logement générant une cherté des loyers, ce qui démontre que cette mesure rate clairement sa cible.

En outre, ces nouvelles exigences administratives vont engendrer du travail administratif disproportionné auprès des administrations cantonales et bailleurs qui devront refaire leurs formules. Les autorités cantonales devront également revoir les agrémentations délivrées pour des formules établies par des agences immobilières. Enfin, ces nouvelles complications administratives ne vont pas encourager la mise en location de nouveaux logements.

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a, dans un arrêt du 1^{er} novembre 2019 (ATF 4A_124/2019, consid. 9) relevé qu'il ne se justifie pas d'exiger une notification sur formule officielle des majorations périodiques d'un loyer échelonné, majorations dont l'article 270d CO exclut qu'elles soient contestées en justice. La Haute Cour a donc déclaré l'actuel article 19 al. 2 OBLF contraire au droit fédéral s'agissant des loyers échelonnés. Dans le cadre d'un contrat de bail à loyer indexé, le locataire ne peut contester la hausse de loyer que s'il s'en prend à l'évolution de l'IPC. Il ne peut donc pas invoquer le rendement excessif ou les loyers du quartier. L'application par analogie des al. 1 (contenant le chiffre nouveau 6) et 1bis aux loyers indexés n'est donc pas admissible et doit être supprimée.

Par conséquent, le Centre Patronal rejette ces nouvelles exigences et ces modifications à l'article 19 OBLF.

d) Article 19a OBLF :

« Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée par écrit au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur ».

Les Chambres fédérales ont accepté l'initiative parlementaire 16.458 de M. le Conseiller national Karl Vogler. Le texte définitif approuvé par les Chambres fédérales prévoit que l'article 269d al. 5 du code des obligations (CO) aura la teneur suivante « Pour la notification des majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c CO, la forme écrite suffit ». Cette nouvelle disposition du CO n'a pas fait l'objet de référendum et devrait être prochainement mise en vigueur.

Par conséquent, l'article 19a OBLF (tout comme l'actuel art. 19 al. 2 OBLF) ne saurait exiger que l'augmentation de l'échelon soit communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Cette exigence est clairement contraire à cette nouvelle disposition du code des obligations, étant rappelé que l'ordonnance ne peut pas aller au-delà de la loi. En effet, selon la Haute Cour, une ordonnance ne peut pas imposer des obligations aux parties qui vont au-delà de ce que prévoient les dispositions de la loi (ATF 4A_124/2019 consid. 9). En outre, le fait de rappeler que chaque augmentation devra être communiquée par écrit reprend la teneur du futur article 269d al. 5 CO, de sorte que l'article 19a OBLF est, au surplus, superflu.

Par conséquent, le Centre Patronal rejette cette nouvelle disposition qui doit être purement et simplement supprimée.

3. Conclusions

Le Centre Patronal rejette ce projet de révision de l'OBLF. Il rate sa cible et ne va pas lutter contre la pénurie de logement et la cherté des loyers. Il découragera le bailleur de mettre en location son bien et l'investisseur de construire de nouveaux logements. En outre, les nouvelles exigences administratives engendreront un travail administratif disproportionné tant pour les administrations cantonales que pour les bailleurs. Enfin, l'article 19a OBLF va au-delà des exigences légales prévues au futur article 269a al. 5 CO, ce qui est contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral et n'est pas acceptable.



Vous trouverez ci-joint le questionnaire dûment rempli dans lequel nous nous référons à notre présente prise de position.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

Centre Patronal

Frédéric Dovat

Annexe : ment.



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)

Auteur de l'avis :

- ☐ Canton
- ☐ Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- ☐ Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- ☐ Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- ☐ Autre organisation intéressée
- ☒ Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Centre Patronal M. Frédéric Dovat Route du Lac 2, à 1094 Paudex 058 796 33 71
--



Informations générales sur le questionnaire

A. Soumission de l'avis

Nous vous prions de nous envoyer votre avis sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **11 juillet 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés seront publiés au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans ce questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée à plusieurs endroits, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre à la fois**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par les mesures
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par les mesures
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par les mesures.

C. Aperçu de la consultation

La présente consultation porte sur **deux projets indépendants l'un de l'autre** :

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

- Première mesure :
Non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis} OBLF) ;
- Deuxième mesure :
Abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16 OBLF) ;
- Troisième mesure :
Mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6 OBLF) ;
- Quatrième mesure :
Mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3 OBLF).

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

- Suppression de la formule obligatoire pour la notification des augmentations dans le cas d'un loyer échelonné (art. 19, al. 2 OBLF) ;
- En cas d'un loyer échelonné, la notification écrite doit avoir lieu au plus tôt quatre mois avant l'augmentation convenue de loyer (art. 19a OBLF).

Projet 1 : Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

A. Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de mesures visant à atténuer les hausses de loyers dans **son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du premier projet :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024 ci-jointe.

B. Première mesure : détermination de l'augmentation des coûts

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à déclarer inadmissible la prise en compte forfaitaire de l'augmentation générale des coûts et à autoriser sa fixation sur la base de l'évolution effective des coûts ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la première mesure :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 12, al. 1^{bis}, OBLF :

Suppression de la modifcaiton de la formulation.

C. Deuxième mesure : abaissement de la compensation du renchérissement

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à abaisser de 40 à 28 % la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

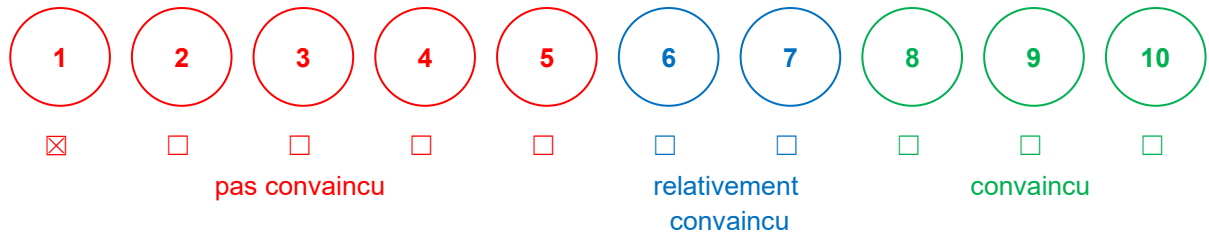
Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 16 OBLF :

Suppression de la modification prévue.

D. Troisième mesure : extension du contenu de la formule de notification d'augmentation de loyer

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de notification d'augmentation de loyer la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer ?



Remarques spécifiques à la troisième mesure :

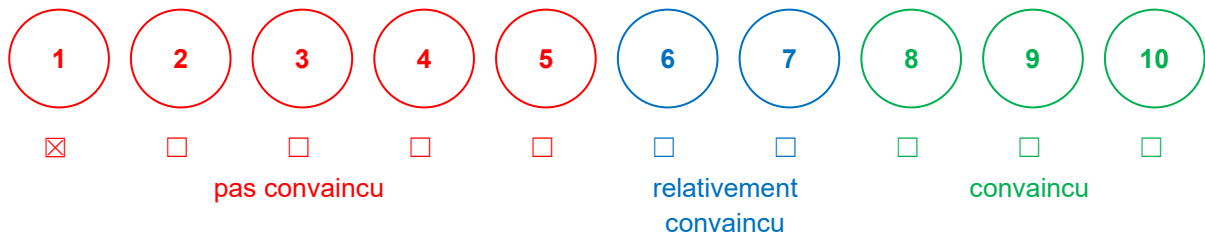
Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 6, OBLF :

Suppression des modifications de la formulation.

E. Quatrième mesure : extension du contenu formule de communication du loyer initial

Quelle est votre conviction quant à la mesure consistant à introduire sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation (IPC) déterminants pour l'ancien loyer ?



Remarques spécifiques à la quatrième mesure :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 19, al. 3, OBLF :

Suppression des modifications de la formulation.

Projet 2 : Suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail

Appréciation générale

Êtes-vous favorable au projet de suppression de prescriptions de forme dans le droit du bail en matière de loyers échelonnés **dans son ensemble** ?

Oui ☐ Non ☒ neutre ☐

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du deuxième projet :

Nous nous référons à notre prise de position du 8 juillet 2024.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

GastroSuisse Abt. Wirtschaftspolitik Blumenfeldstrasse 20 8046 Zürich T +41 44 377 52 50 politik@gastrosuisse.ch



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

GastroSuisse befürwortet den Vernehmlassungsentwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vollumfänglich. Der Branchenverband ist besorgt über die zunehmende Verschlechterung der Position der Geschäftsmieterinnen und -mieter zu Gunsten der Vermieter. Im Herbst 2023 hat das Parlament bereits zwei parlamentarische Initiativen der Kommission für Rechtsfragen angenommen, die dafür sorgen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs vereinfacht und die Untervermietung strenger geregelt wird. Zudem wurde im Winter 2023 eine Änderungsvorlage in die Vernehmlassung geschickt, die die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 beinhaltet. Diese Vorlage zielt darauf ab, die Hürden für Mietzinsanfechtungen zu erhöhen.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem hiesigen Mietmarkt müssen viele Unternehmerinnen und Unternehmer im Gastgewerbe Mietzinserhöhungen hinnehmen, obschon die Mietzinse ihr eigentliches Budget übersteigen. Viele kennen ihre Rechte bei der Anfechtung einer Mietzinserhöhung nicht. Sie wehren sich daher kaum gegen Mietzinserhöhungen, die allenfalls missbräuchlich sind. Offensichtlich überhöhte Mietzinse verunmöglichen im Gastgewerbe nicht nur eine angemessene Nettomarge, sondern erschweren auch die Personalrekrutierung in Tourismusregionen und senken die Kaufkraft der Gäste.

Die vorgeschlagenen Massnahmen des Bundesrates sollen dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter bei einer Mietzinserhöhung mehr Transparenz und Klarheit erfahren. GastroSuisse begrüsst diese Massnahmen, die dafür sorgen, dass Mieter weniger der Willkür von Vermietern ausgesetzt sind, wenn es um die Berechnung von Kostensteigerungen geht.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

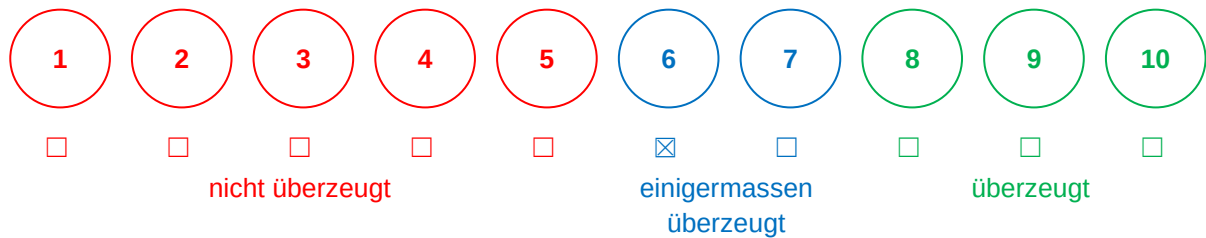
Aufgrund der aktuellen tiefen Leerstandsquoten ist es entscheidend, dass Mieter, die bereits hohe Mieten zahlen, transparent nachvollziehen können, wofür zusätzliche Kosten anfallen. Vermieter sollten genau darauf achten, ihre Kosten korrekt zu berechnen und klar zu deklarieren. Dies reduziert auch die Schlichtungsverfahren. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie durch die Offenlegung der realen Kosten potenzielle Konflikte und Missverständnisse mit ihren Mietern vermeiden. Dies führt zu einem effizienteren und reibungsloseren Verwaltungsprozess. Geschäftsmieter aus dem Gastgewerbe, die sich auf ihr Tagesgeschäft konzentrieren, erleben einen Gang zur Schlichtungsbehörde als erhebliche Belastung. Diese kann durch eine transparente Kostenaufstellung vermieden werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

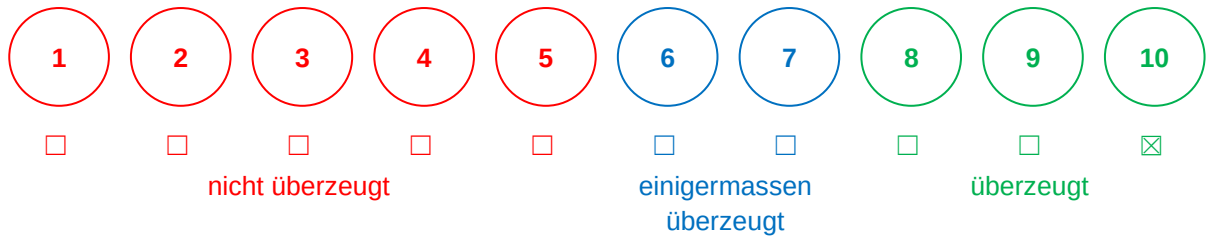
Grundsätzlich dürfte diese Massnahme hauptsächlich die Wohnungsmieter betreffen. Für Geschäftsmieter wäre es wichtig, die Überwälzung des LIK-Index (Landesindex der Konsumentenpreise) auf maximal 80 % zu begrenzen. Da die meisten Geschäftsmietverträge befristet und indexiert sind, gelten hier nicht die gleichen Regeln wie bei Wohnungsmieten (Referenzzinssatz, 40 % Teuerung, allgemeine Kostensteigerung). Um Geschäftsmieter zu schützen, sollte die derzeit übliche 100%-ige Überwälzung des LIK-Index auf 80 % gesenkt werden. Diese Forderung wird damit begründet, dass Mieten mit 16 % den grössten Einzelanteil im LIK-Warenkorb ausmachen. Eine 100%-ige Indexierung führt zu einem Spiraleffekt, der vermieden werden muss. Deshalb schlug der Bundesrat bereits 2006 vor, die Indexierung bei Wohnungsmieten auf maximal 80 % statt 100 % zu begrenzen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die geplante Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen durch den Hinweis auf Einreden des überhöhten Ertrags oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse ist praxisfreundlich und hilfreich für Mieter. Besonders denjenigen, die ihre Rechte in der Schweiz nicht kennen, bietet diese Ergänzung eine wertvolle Unterstützung. Anstatt dem Mieter möglichst wenige Informationen über seine Rechte und die Mietkosten zu geben, sollen künftig Transparenz und faire Aufklärung zu weniger Streitigkeiten bzw. Schlichtungsverfahren führen. Dies dürfte auch dem Vermieter zugute kommen. Zudem dürfte die Hemmschwelle für missbräuchliche Mieten steigen. Die Massnahme schützt die Rechte der Mieter und trägt zu stabileren Verhältnissen auf dem Mietmarkt bei.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

GastroSuisse begrüsst auch diese Ergänzung, die auch für den Vermieter mit wenig Aufwand verbunden ist und für den Mieter zu mehr Transparenz und faire Aufklärung führt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Hauseigentümerverband
Kanton Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich

Tel. 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88

www.hev-zh.ch
info@hev-zh.ch

HEV Kanton Zürich

Herrn
Bundesrat Guy Parmelin
Vorsteher des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Zürich, 19. Juni 2024

Stellungnahme des HEV Kanton Zürich: Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eröffnet. Der HEV Kanton Zürich ist mit seinen rund 73'000 Mitgliedern sowie 23 lokalen Sektionen der grösste Vertreter der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer im Kanton Zürich. Der HEV Kanton Zürich ist zudem Mitglied des HEV Schweiz, der schweizweit rund 340'000 Mitglieder zählt. Da die Interessen unserer Mitglieder von der oben genannten Änderung der VMWG direkt betroffen sind, erlauben wir uns, am Vernehmlassungsverfahren teilzunehmen. Wir bedanken uns für die gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme und ersuchen Sie freundlich, unsere Vernehmlassungseingabe im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzliches zur Revision

Der HEV Kanton Zürich lehnt die vorgeschlagene Revision vollumfänglich ab:

- Die Vorschläge stellen eine reine Symptombekämpfung dar und sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von der Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer/Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer/Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekarzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.
- Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1'412.- Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, die seit 1990 eingespielt

sind, vom Verordnungsgeber einseitig zulasten der Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.

- Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften. Mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung würde massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.
- Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

Zu den einzelnen Änderungsverschlügen verweisen wir auf die detaillierten Begründungen der Ablehnungen der jeweiligen Verordnungsbestimmungen im ausgefüllten Fragebogen anbei.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme, sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin, sehr geehrte Damen und Herren. Aus den dargelegten Überlegungen ersuchen wir Sie, unsere Vernehmlassungseingabe im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
HEV Kanton Zürich

Hans Egloff
Präsident

Albert Leiser
Direktor



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☒ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Hauseigentümerverband (HEV) Kanton Zürich
Albisstrasse 28
8038 Zürich

Hans Egloff, Präsident / Albert Leiser, Direktor



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

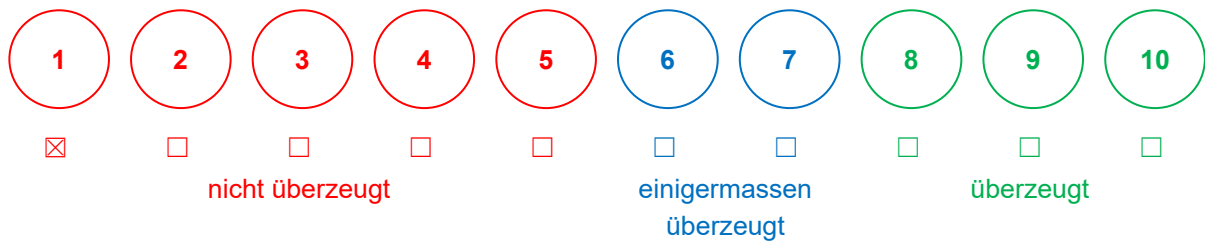
Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

- Die Vorschläge stellen eine reine Symptombekämpfung dar und sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von der Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer/Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer/Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekarzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.
- Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1'412.- Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, die seit 1990 eingespielt sind, vom Verordnungsgeber einseitig zulasten der Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.
- Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften. Mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung würde massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.
- Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?



Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 12 Abs. 1bis VMWG würde die bewährte Praxis vieler Schlichtungsbehörden und Gerichte unterer Instanzen für unzulässig erklärt, Kostensteigerungen mit Jahrespauschalen geltend zu machen. Es wird vorgeschlagen, dass die Kostensteigerungen künftig nach der "tatsächlichen Kostenentwicklung" bestimmt werden müssten. Der Aufwand für den konkreten Nachweis von Kostensteigerungen ist namentlich für private Vermieter angesichts der bescheidenen Beträge absolut unverhältnismässig. Es macht den Anschein, als sollten die Vermieter dazu gebracht werden, auf die ihnen von Gesetzes wegen zustehenden Mietzinsanpassungen bei Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR) zu verzichten. Deren Geltendmachung soll ihnen vergällt werden.

Der Gesetzgeber selbst hat keine Verrechnung nach effektivem Aufwand verlangt und die Verwendung von auf Erfahrungswerten beruhenden ortsüblichen Pauschalen keineswegs ausgeschlossen. Eine pauschalierte Verrechnung der Kostensteigerungen entspricht vielmehr dem System der geltenden Kostenmiete. So sieht die Verordnung (VMWG) auch für Mietzinsanpassungen aufgrund weiterer Kostenfaktoren, namentlich der Teuerung sowie der Hypothekarzinsänderungen, pauschalierte Erhöhungen vor. Sowohl bei der Geltendmachung der Teuerung als auch bei der Mietzinsanpassung nach Hypothekarzinsänderungen schliesst die Verordnung eine Anpassung aufgrund der effektiven Aufteilung der Finanzierung der Liegenschaften mit Eigenmitteln bzw. Hypotheken ausdrücklich aus. Es darf also nicht der Teuerungsausgleich der effektiv investierten Eigenmittel und nicht die effektiv gestiegenen Hypothekarzins-Kosten des Vermieters/Eigentümers für die Mietzinsanpassung geltend gemacht werden. Vielmehr muss die auf einem standardisierten Modell (40% Eigenmittel / 60% Fremdmittel) basierende pauschale Prozentsatz verrechnet werden.

Es ist nicht sachgerecht, ausgerechnet bei den Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten zu verlangen, dass diese ausschliesslich gestützt auf die "tatsächliche Kostensteigerung" mittels Aufstellungen und Belegen durch völlig unverhältnismässigen Aufwand geltend gemacht werden müssen. Es ist vielmehr systemkonform, auch für diese Kostensteigerungen eine pauschale Verrechnung vorzuschreiben.

Die geltende Praxis des Abstellens auf Kostensteigerungspauschalen, welche von Schlichtungsbehörden je nach Gebiet differenziert festgelegt werden, wird sodann auch der gesetzlichen Funktion der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheiten gerecht. Diese besteht darin in relativ raschem Verfahren und formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen und Streite in einem Vergleich beizulegen (Art. 201 ZPO). Müssten die Kostensteigerungen für Betrieb und Unterhalt nach effektivem Aufwand für jedes einzelne Mietverhältnis nachgewiesen werden, so wäre hierfür ein enormer Beweis- und Prüfaufwand erforderlich: Für den Beweis der Kostensteigerungen müssten regelmässig Kostenvergleiche sämtlicher Betriebs- und Unterhaltskosten pro Mietverhältnis über Mehrjahresperioden gemacht werden. Für die Erhöhung müsste sodann ein Vergleich der durchschnittlich angefallenen Kosten zweier Mehrjahresperioden (Mehrfahresdurchschnittswert der Betriebs- und Unterhaltskosten von wenigstens drei Jahren) erstellt werden, was einen enormen zusätzlichen Administrativaufwand

zur Folge hätte. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb einer Mietliegenschaft die einzelnen Mietverträge bezüglich der Ausscheidung der Nebenkosten sowie auch betreffend der konkreten Unterhaltsmassnahmen stark variieren können. Die komplizierten Aufstellungen müssten individuell für jedes Mietverhältnis gemacht werden. Massnahmen für das ganze Gebäude müssten auf die einzelnen Objekte aufgeschlüsselt und bei ausserordentlichen Massnahmen in jährlichen Amortisationstranchen in die jährlichen Kostenaufstellungen eingestellt und zu den anderen individuellen Betriebs- und Unterhaltskosten addiert werden. Bei einer Anfechtung der geltend gemachten Kostensteigerung durch den Mieter müssten sodann die Schlichtungsbehörden und Gerichte nicht nur die Aufstellungen der Mehrjahresvergleiche, sondern sämtliche Rechnungsbelege des Vermieters von mindestens 6 Rechnungsjahren kontrollieren und den Mehrjahresdurchschnitt vergleichen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Vorschlag ersatzlos streichen oder wie folgt umformulieren:

"Die Kostensteigerungen können nach effektivem Aufwand mit einem Vergleich des Durchschnitts von drei Jahresperioden oder im Rahmen der Jahrespauschalen der regionalen Schlichtungsbehörden geltend gemacht werden."

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Kritik [zur Berücksichtigung der Kaufkraftsicherung auf dem risikotragenden Kapital mit 40 % der Teuerung] – und ebenso der erwähnte Vorentwurf für eine Verordnungsänderung – verkennt das Spannungsfeld zwischen der Bestimmung des zulässigen, nicht missbräuchlichen Mietzinses nach dem absoluten Kriterium des angemessenen Ertrages und einer Mietzinsanpassung nach relativer Methode. Die Reduktion der Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis hätte zur Folge, dass sich mit zunehmender Dauer eines Mietverhältnisses der Ertrag des Vermieters auf dem Eigenkapital verschlechtert, da die Mietzinse nur im Umfang von 28% der effektiven Teuerung angepasst werden dürfen im Gegensatz zum Eigenkapital bei der Berechnung des zulässigen Ertrags im Sinne von Art. 269 OR (welcher dem Vermieter von Gesetzes wegen immer zusteht). Die bereits heute beim Teuerungs- ausgleich von 40% bestehende Diskrepanz zwischen der Berechnung nach absoluter und nach relativer Methode würde sich damit noch weiter zuungunsten des Vermieters verschieben. Dem Vermieter ist es nach aktueller Rechtsprechung indessen verwehrt, in einem laufenden Mietverhältnis gestützt auf Art. 269 OR einen zulässigen Ertrag geltend zu machen. Die Reduktion der Teuerungsanpassung der Mieten im laufenden Mietverhältnis würde somit die Kluft zwischen Bestandesmieten und neu abgeschlossenen Mieten noch vergrössern. Vermieter müssten bei langjährigen Mietverhältnissen öfter mit ungenügenden Renditen im Sinne von Art. 269 OR Vorlieb nehmen, was gesetzeswidrig ist. Umgekehrt würden "Altmietler" noch öfter der Versuchung unterliegen, wenn sie ihre Wohnung nicht mehr selbst nutzen wollen, diese nicht dem Eigentümer zurückzugeben, sondern zu weit höheren Untermietzinsen unterzuvermieten, um praktisch risikolose Kasse zu machen".

Die geltende Regelung der Teuerungsanpassung der Mieten von 40% galt im Übrigen bereits vor Einführung des geltenden Mietrechts (BMM Art. 15 Abs. 1, VMW Art. 11). Das geltende Mietrecht, welches in der 80er Jahren vom Parlament verabschiedet wurde, basiert betreffend der Mieterzinsregeln zu einem guten Stück auf diesen BMM. Der Gesetzgeber ist somit bei der Festlegung der zulässigen Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis implizit davon ausgegangen, dass diese weiterhin bei 40% liegen wird. Dies wurde vom Bundesrat denn auch entsprechend in der VMWG so festgelegt. Die einseitige Reduktion der Teuerungsanpassung auf 28% durch den Bundesrat widerspricht somit dem Willen des Gesetzgebers. Kommt dazu, dass auch die geltenden Teuerungsdaten (LIK-Entwicklung) in der Schweiz keineswegs als hoch bezeichnet werden können.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Ersatzlos streichen bzw. geltenden Wortlaut beibehalten.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die vorgeschlagene Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen sowie der kantonalen Formulare zur Mitteilung des Anfangsmietzinses durch den Hinweis der Einreden des übersetzten Ertrages oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse (Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG) ist praxisfeindlich und schädlich. Die Einredemöglichkeiten des Mieters bestehen nach der Rechtsprechung ohnehin, und wo begründeter Anlass zur Vermutung der Übersetztheit des Mietzinses besteht, wird der Einwand in der Praxis auch erhoben.

Der generelle ausdrückliche Hinweis auf diese Einredemöglichkeiten auf den beiden Formularen fordert die Mietpartei geradezu auf, die Mietzinsfestlegung unter diesen beiden Kriterien anzufechten. Dies, obwohl die Mietpartei im Zeitpunkt der Anfechtung keine Ahnung haben dürfte, was die Anforderungen an die Beweisführung sind oder ob überhaupt nur ansatzweise Chancen auf einen Erfolg bestehen. Es würde somit eine riesige Menge an Verfahren ausgelöst, die völlig nutzlos sind. Dies gilt insbesondere bei der Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit, welche infolge der Rechtsprechungskriterien in der Praxis kaum je zu erbringen ist. Dies ist weder für die Schlichtungsbehörden noch die Parteien zumutbar. Damit werden Streitigkeiten geschürt und Verunsicherung geschaffen.

Der in Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG vorgeschlagene neue Hinweis auf dem Formular einer Mietzinserhöhung (welche etwa infolge einer Erhöhung des Referenzzinssatzes, energetischer Verbesserungen oder wertvermehrender Investitionen erfolgt), diese mit dem Einwand des übersetzten Ertrags oder der übersetzten Orts- und Quartierüblichkeit als missbräuchlich anzufechten, würde faktisch zu einer nachgeschobenen Überprüfung von Anfangsmietzinsen führen, obwohl die Frist dafür bereits seit Langem verstrichen ist. Dies ist höchst problematisch und entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers.

Gleichzeitig wird mit dem Hinweis auf den Formularen bewirkt, dass der für die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses beweisbelastete Mieter sich mit der ins Blaue hinaus erhobenen Behauptung eines übersetzten Ertrages (der übersetzten Bruttorendite, siehe unten!) oder einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse zumindest im Hinblick auf ein von ihm gestützt darauf eingeleitetes Gerichtsverfahren einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko aussetzt.

Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte ist dies eine Zumutung. Der Aufwand für die Überprüfung des zulässigen Ertrags – welcher gestützt auf die effektiven ursprünglichen Erwerbs- und Erstellungskosten sowie die effektive Aufteilung der Eigenmittel zum massgeblichen Berechnungszeitpunkt (deren Teuerungsanpassung bezogen auf den jeweiligen Investitionszeitpunkt für wertvermehrende Investitionen und Amortisationen) sowie die von der Rechtsprechung geforderten Nachweise der Mehrjahresdurchschnitte der Finanzierungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten unter Nachweis der Belege ist für die Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche die Überprüfung im "vereinfachten Verfahren", also rasch und niederschwellig machen müssen, absolut unverhältnismässig. Es müssten

Bundesordnerweise Belege geprüft werden, was in Schlichtungsverfahren (die nota bene vollumfänglich vom Steuerzahler finanziert werden müssen) sowie in Gerichtsverfahren, welche die Überprüfung im "vereinfachten Verfahren nach ZPO", also rasch und niederschwellig machen müssen, schlicht illusorisch ist.

Formelles zur Formulierung:

Im Weiteren ist die Aufzählung der möglichen "Einreden" gegen eine Mietzinserhöhung bzw. für die Überprüfung des Anfangsmietzinses in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 unvollständig, die kostendeckende Bruttorendite wurde in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 "unterschlagen". Der gesetzliche Begriff des "übersetzten Ertrags" von Art. 269 OR entspricht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Nettorendite auf dem investierten Eigenkapital. Bei neueren Bauten ist jedoch gemäss klarem Gesetzeswortlaut von Art. 269a Bst. b OR eine Mietzinserhöhung bzw. die Festlegung des Anfangsmietzinses nach Massgabe der kostendeckenden Bruttorendite zulässig. Gerade bei Erstvermietungen ist diese Berechnungsmethode für die Prüfung der Zulässigkeit des Mietzinses daher zentral.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Der Vorschlag, dass das für die Mitteilung des Anfangsmietzinses in einzelnen Kantonen vorgeschriebene Formular auch den für den früher bezahlten Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes und den für diesen Mietzins massgebenden Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise zu enthalten hat (Art. 19 Abs. 3 Bst. a und b VMWG), ist widersinnig: Zum einen erfolgt die Festlegung des Anfangsmietzinses, wie das Bundesgericht in konstanter Praxis entschieden hat, nach absoluter Methode, also ohne Bezug zu theoretischen Mietzinsanpassungsmöglichkeiten nach relativer Methode im früheren Mietverhältnis. Des weiteren wird ausgeblendet, dass für die Gestaltung des Mietzinses bei Neuvermietung z.B. auch Mehrleistungen oder umfassende Überholungen beitragen können, was dazu führt, dass aus einer allfälligen rechnerischen Differenz zwischen den Kostenständen des früheren Mietverhältnisses gegenüber dem neu festgelegten Mietzins gerade keine Indizien für eine allfällige Missbräuchlichkeit abgeleitet werden können. Das Ausfüllen der Mietzinsformulare nach Art. 19 ist bereits heute formell äusserst schwierig. Insgesamt erhebt sich der Verdacht, es werde mit den nun vorgeschlagenen Änderungen beabsichtigt, durch zusätzliche Formalitäten die Risiken der Vermieter beim Ausfüllen der Formulare, formelle Fehler zu begehen, zu erhöhen und so neue Nichtigkeitsfallen zu schaffen, die es Mietern ermöglichen, nach Jahr und Tag Mietzinse in Frage zu stellen und Rückforderungen wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu erheben.

Auf Seite der Vermieter wäre dies eine weitere Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte. Zudem würde der Trend zum Verkauf von Mietliegenschaften durch Private (welche mit der weiteren Verkomplizierung und Streitanfälligkeit der Vermietung überfordert sind) an Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger noch zunehmen.

Vgl. Sie im Weiteren auch die Argumente zur Begründung der Ablehnung unter D, Seite 7 - 8

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Zu Art. 19 Abs. 2 VMWG:

Die geltende Vorschrift von 19 Abs. 2 Art. VMWG, wonach eine Formularanzeige notwendig ist zur Mitteilung der Mietzinsstaffeln, welche bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbart wurden, war und ist seit jeher gesetzwidrig. Trotz langjähriger Kritik in der Rechtslehre – und später auch vom Bundesgericht – wurde die gesetzwidrige Regelung vom Verordnungsgeber nie aufgehoben. Der Gesetzgeber sah sich daher zum Handeln veranlasst und hat mit der Revision von Art. 269d Abs. 5 OR festgelegt, dass zur Anzeige der Mietzinsstaffeln eine schriftliche Mitteilung genügt. Das Streichen der Formularpflicht mit Bezug auf die Staffelmiete in Art. 19 Abs. 2 OR ist daher überfällig, denn die Bestimmung kommt infolge Gesetzwidrigkeit ohnehin nicht mehr zur Anwendung.

Die konkret vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 2 wird allerdings vom HEV Kanton Zürich entschieden abgelehnt. Der generelle Hinweis auf die Geltung von Art. 19 Abs. 1 mit Bezug auf die Indexmiete ist - im Falle, dass die vorgeschlagene Ziff. 6 von Abs. 1 Bst. a tatsächlich verankert würde - falsch. Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung können bei indexierten Mietzinsen im Sinne von Art. 269b OR die einzelnen Mietzinserhöhungen zur Anpassung des Mietzinses an die Teuerung im Anfechtungsverfahren lediglich betreffend die korrekte Aufrechnung der Teuerung überprüft werden. Eine Überprüfung des Mietzinses gestützt auf absolute Mietzinskriterien (übersetzter Ertrag, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) ist dagegen nur im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses oder auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen, mindestens 5-jährigen Vertragsdauer zulässig.

Zu Art. 19a VMWG:

Das Datum und der Umfang der Mietzinsstaffeln wurden bereits im Mietvertrag festgelegt. Warum die Ankündigung der Mietzinsstaffeln frühestens 4 Monate vor deren Inkrafttreten erfolgen darf, ist nicht ersichtlich. Dies stellt eine reine Schikane für Vermieter dar. Aus den Materialien geht klar hervor, dass das Ziel der Änderung von Art. 269d Abs. 4 und 5 OR vom 29. September 2023 darin bestand, Formvorschriften abzubauen. Mit der nun vorgeschlagen Anpassung von Art. 19a VMWG würden unnötige Vorgaben aufgebaut. Dies widerspricht der Intention des Gesetzgebers.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☒ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Immofonds Asset Management AG
Rämistrasse 30
8001 Zürich
info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2.3 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebens-räume zur Verfügung zu stellen und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

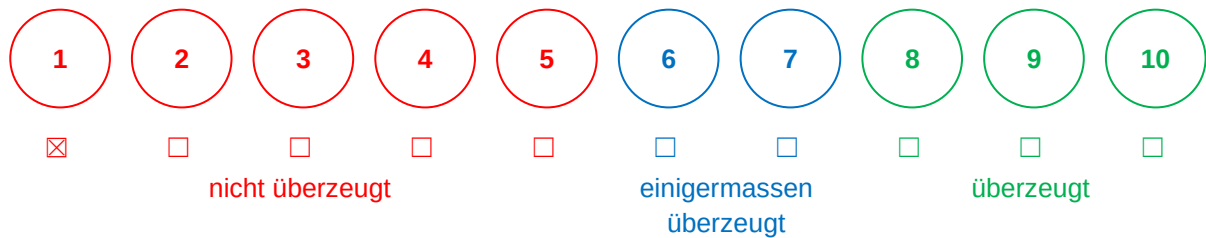
In der Praxis hat sich die pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen gut bewährt und wird von paritätisch aufgestellten Schlichtungsbehörden sogar empfohlen. Das Erfordernis eines Nachweises von Kostensteigerungen aufgrund der effektiven Kostenentwicklung führt zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand und dürfte in den meisten Fällen auch nicht praktikabel in der Umsetzung sein. Wir lehnen die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

n/a

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten hat sich die Praxis bewährt, dass es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt ist, 40 Prozent der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), welches auf der Annahme basiert, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 % fremdfinanziert und zu 40 % mit Eigenkapital finanziert ist. Das Eigenkapital wird mit dem oben erwähnten Teuerungsausgleich vor Wertverfall geschützt, wobei dieser Schutz den Immobilienfonds bereits heute nur teilweise zugute kommt, da gemäss Art. 65 Abs. 2 KAG die Belastung aller Grundstücke des Immobilienfonds im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswerts betragen darf. Somit sind die Liegenschaften eines Immobilienfonds nicht zu nur 40 % mit Eigenkapital finanziert (Annahmen des BWO), sondern sogar im Durchschnitt mit mindestens 67 Prozent ihres Verkehrswerts eigenkapitalfinanziert, also zum stark überwiegenden Teil mit dem investierten Kapital der Anlegerinnen und Anleger. Die vorgeschlagene Reduktion des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40 Prozent auf neu 28 Prozent führt demnach zu einer noch höheren Benachteiligung der Immobilienfonds sowie einer erheblichen Schwächung des Vermögensschutzes für die in den Immobilienfonds investierten Anlegerinnen und Anleger. Zum Investorenkreis der von uns verwalteten Immobilienanlagefonds gehören insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, deren Destinatäre sowie ebenfalls betroffene Privatanlegerinnen und -anleger besonders schutzbedürftig sind. Wir lehnen die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

n/a

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Das Bedürfnis nach einer Erhöhung der Transparenz ist grundsätzlich zu begrüessen, allerdings erscheint die Ergänzung des Formulars um einen solchen Hinweis als weder sachgerecht noch zielgerichtet. Die betreffenden Bestimmungen sind in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgelegt und somit allgemein bekannt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

n/a

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Das Bedürfnis nach Transparenz erscheint nachvollziehbar, jedoch sind die betreffenden Informationen bereits in anderen der Mieterseite vorliegenden Dokumenten ersichtlich. Die Zielgerichtetheit des Vorschlags ist nicht ausreichend dargelegt, um die vorgeschlagene Massnahme zu rechtfertigen. Zusätzliche Offenlegungen erhöhen zudem den Umfang der anzugebenden Informationen und damit die Komplexität und Fehleranfälligkeit beim Ausfüllen des Formulars.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

n/a

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Nach der Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei der Staffelmiete müssen Mietzinserhöhungen auch weiterhin in schriftlicher Form frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung mitgeteilt werden.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

COPTIS, c/o Bourgeois Avocats, Avenue de Montbenon 2, 1003 Lausanne

COPTIS, der Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung vertritt aktiv die Meinung und Interessen seiner Mitglieder gegenüber den Schweizer Behörden und Institutionen. COPTIS verfolgt intensiv die rechtlichen und regulatorischen Veränderungen sowie die Tendenzen der Industrie und des Immobiliensektors. Der Verband bietet zudem eine privilegierte Austauschplattform zwischen allen Spezialisten aus der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienverbriefung.

www.coptis.ch

Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

COPTIS lehnt im Grundsatz den vorliegenden Entwurf zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen ab. Zur Begründung siehe die Bemerkungen zu den einzelnen Massnahmen im Folgenden. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme seitens Verband Immobilien Schweiz und der AMAS.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

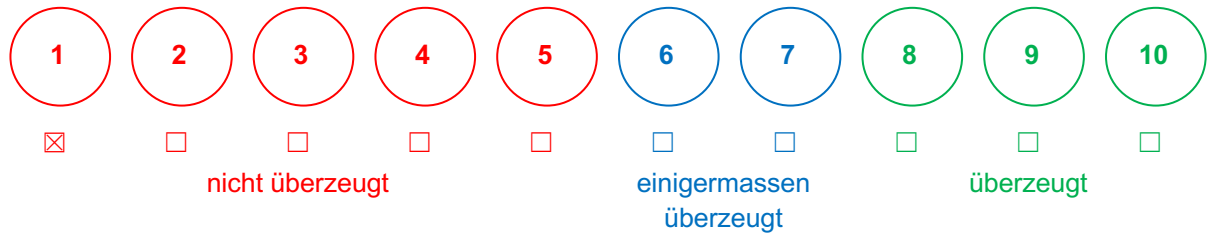
In der Praxis hat sich die pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen gut bewährt und wird von paritätisch aufgestellten Schlichtungsbehörden sogar empfohlen. Das Erfordernis eines Nachweises von Kostensteigerungen aufgrund der effektiven Kostenentwicklung führt zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand und dürfte in den meisten Fällen auch nicht praktikabel in der Umsetzung sein. Die COPTIS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

n/a

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40 % der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), auf dessen Basis angenommen wird, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 % fremdfinanziert und zu 40 % mit Eigenkapital finanziert wird. Das Eigenkapital wird mit dem oben erwähnten Teuerungsausgleich vor Wertverfall geschützt, wobei dieser Schutz den Immobilienfonds bereits heute nur teilweise zugute kommt, da gemäss Art. 65 Abs. 2 KAG die Belastung aller Grundstücke des Immobilienfonds im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswerts betragen darf. Somit sind die Liegenschaften eines Immobilienfonds nicht zu nur 40 % mit Eigenkapital finanziert (Annahmen des BWO), sondern sogar im Durchschnitt mit mindestens 67 Prozent ihres Verkehrswerts eigenkapitalfinanziert, also zum stark überwiegenden Teil mit dem investierten Kapital der Anlegerinnen und Anleger. Die vorgeschlagene Reduktion des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40 Prozent auf neu 28 Prozent führt demnach zu einer noch höheren Benachteiligung der Immobilienfonds sowie einer erheblichen Schwächung des Vermögensschutzes für die in den Immobilienfonds investierten Anlegerinnen und Anleger. Zum Investorenkreis gehören insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, deren Destinatäre sowie ebenfalls betroffene Privatanlegerinnen und -anleger besonders schutzbedürftig sind. Die COPTIS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

n/a

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

n/a

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Das Bedürfnis nach Transparenz erscheint nachvollziehbar, jedoch sind die betreffenden Informationen bereits in anderen der Mieterseite vorliegenden Dokumenten ersichtlich. Die Zielgerichtetheit des Vorschlags ist nicht ausreichend dargelegt, um die vorgeschlagene Massnahme zu rechtfertigen. Zusätzliche Offenlegungen erhöhen zudem den Umfang der anzugebenden Informationen und damit die Komplexität und Fehleranfälligkeit beim Ausfüllen des Formulars. Die COPTIS lehnt die vorgeschlagene Massnahme deshalb ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

n/a

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Nachdem die Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei der Staffelmiete aufgehoben wurde, müssen Mietzinserhöhungen auch weiterhin in schriftlicher Form frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung mitgeteilt werden. Die AMAS ist mit dieser Erleichterung einverstanden.



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Baumeisterverband Romana Heuberger Weinbergstrasse 49 8042 Zürich 058 360 76 36



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Der Schweizerische Baumeisterverband ist sich der Bedeutung des Wohnens im Rahmen der sozialen Integration jedes Einzelnen sehr bewusst. Die ganze Bevölkerung muss die Möglichkeit haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die aktuelle Wohnungsknappheit entsteht, weil die Nachfrage nach Wohnungen deutlich höher ist als das Angebot. Daher muss primär alles dafür unternommen werden, dass rasch mehr Wohnungen gebaut werden (können), um gegen die Wohnungsknappheit und hohe Mietpreise vorzugehen. Der Schweizerische Baumeisterverband sieht hier primär folgenden Handlungsbedarf:

- Raschere Planungs- und Baubewilligungsverfahren
- Verwesentlichung des Einspracherechts
- Erhöhung der Ausnützungsziffern und Reduktion der Grenzabstände
- Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern
- Wohnungsbau in der transparenten Interessensabwägung gegenüber ISOS priorisieren

Die geplanten Anpassung der VMWG bedeutet eine Verschärfung des Mietrechts, die voraussichtlich noch mehr Investoren vom Wohnungsbau und noch mehr potentielle Vermieter von einer Vermietung abhalten wird (insbesondere auch im Zeitwohnungsbereich). Die Revision wird zudem das Ziel, gegen hohe Mietpreise vorzugehen, verfehlen. Im Gegenteil; wenn sich das Wohnungsangebot weiter verringert, wird der Druck auf die Mietpreise zusätzlich erhöht.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

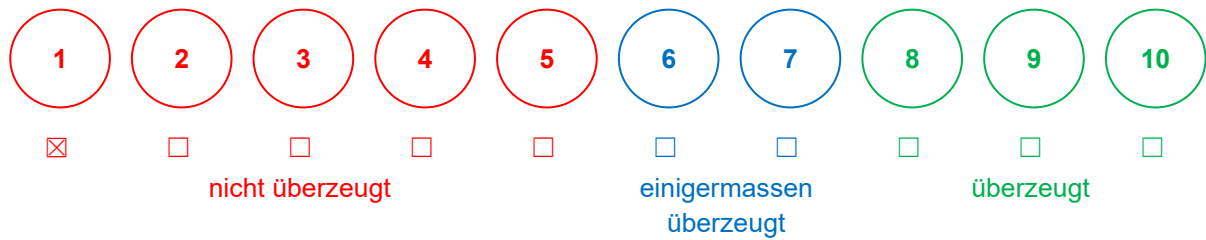
Die Bestimmung zielt darauf ab, das Mietrecht zu verschärfen. Diese Verschärfung steht im Widerspruch zu Art. 269a, lit. b OR, der die Berücksichtigung einer Pauschale zulässt, die der tatsächlichen Kostenentwicklung entspricht. Zudem würde die vorgeschlagene Änderung von Art. 12, Abs. 1bis die bewährte Praxis von Schlichtungsbehörden, Kostensteigerungen mit Jahrespauschalen geltend zu machen, verunmöglichen. Der zusätzliche administrative Aufwand wäre bedeutend und würde kaum Wirkung erzielen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Der SBV lehnt die neue Bestimmung ab. Sie soll ersatzlos gestrichen werden.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die geplante Änderung zielt darauf ab, die Auswirkung der Erhöhung des schweizerischen Verbraucherpreisindex auf die Mieten zu verringern. Davon würden besonders die Mieter profitieren, welche seit vielen Jahren in ihren Wohnungen leben. Diese haben bereits niedrigere Mieten als der Marktpreis. Die neue Regelung würde voraussichtlich nur dazu führen, dass die Differenz von bestehenden zu neuen Mieten noch grösser wird. Das würde das Thema der Wohnungsknappheit eher noch verschärfen, weil ein Umzug von grösseren Wohnungen mit Bestandsmieten in kleinere Wohnungen mit Neumieten noch unattraktiver würde. Dadurch würde der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht und die Mietpreise würden tendenziell noch weiter steigen. Der Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Mieterhöhungen ist bereits heute ausreichend geregelt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Der SBV lehnt die neue Bestimmung ab. Sie soll ersatzlos gestrichen werden.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die Verwendung des offiziellen Formulars mit den geforderten Angaben wird weder die Mietpreise senken noch das Wohnungsangebot erhöhen. Die Kantone Genf und Waadt haben es eingeführt und verzeichnen dennoch den tiefsten Leerwohnungsbestand und die höchsten Mieten, was beweist, dass diese Massnahme das Ziel verfehlt. Deshalb lehnt der SBV die neue Regelung ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Der SBV lehnt die Änderung des Artikels 19 VMWG ab.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Siehe Antwort zu Frage D.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Der SBV lehnt die neue Bestimmung ab. Sie soll ersatzlos gestrichen werden.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Bundesversammlung hat die parlamentarische Initiative 16.458 von Nationalrat Karl Vogler angenommen. Der endgültige Text, der von der Bundesversammlung genehmigt wurde, sieht vor, dass Artikel 269d Abs. 5 des Obligationenrechts (OR) folgenden Inhalt haben wird: «Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung im Sinne von Artikel 269c OR vorgesehen sind, genügt die Schriftform.» Diese neue Bestimmung des OR wurde nicht Gegenstand eines Referendums und sollte demnächst in Kraft treten.

Daher kann Artikel 19a OBLF (ebenso wie der aktuelle Artikel 19 Abs. 2 OBLF) nicht verlangen, dass die Erhöhung der Staffel frühestens vier Monate vor ihrem Inkrafttreten mitgeteilt werden darf. Diese Anforderung widerspricht der oben genannten Bestimmung des Obligationenrechts, da eine Verordnung nicht über das Gesetz hinausgehen kann. Laut Bundesgerichtsentscheid kann eine Verordnung den Parteien keine Verpflichtungen auferlegen, die über die Bestimmungen des Gesetzes hinausgehen (ATF 4A_124/2019 Erw. 9). Zudem ist der Hinweis, dass jede Erhöhung schriftlich mitgeteilt werden muss, bereits im zukünftigen Artikel 269d Abs. 5 OR enthalten, sodass Artikel 19a OBLF überflüssig ist.

Die geplante Regelung ist somit unzulässig und kann daher nicht umgesetzt werden.

--



Schweizerischer Pensionskassenverband
Association suisse des Institutions de pré-
voyance
Associazione svizzera delle Istituzioni di previ-
denza
Kreuzstrasse 26
8008 Zürich
Telefon 043 243 74 15/16
Telefax 043 243 74 17
E-Mail info@asip.ch
Website www.asip.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
CH-3003 Bern
recht@bwo.admin.ch

Zürich, 10.07.2024

Stellungnahme zur Vernehmlassung «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)»

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Einladung zum Vernehmlassungsverfahren «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)». Gerne nehmen wir nachfolgend Stellung.

Der Schweizerische Pensionskassenverband ASIP mit Sitz in Zürich ist der Dachverband für über 900 Pensionskassen. Er vertritt über die Mitglieder rund zwei Drittel der Versicherten in der beruflichen Vorsorge sowie ein Vorsorgevermögen von gegen CHF 650 Mia. Der ASIP bezweckt die Erhaltung und Förderung der sozialpartnerschaftlich geführten beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Basis und setzt sich für das Drei-Säulen-Konzept in ausgewogener Gewichtung ein. Er positioniert sich als Ansprechpartner für alle Akteure im Umfeld der beruflichen Vorsorge. Die Exponenten unseres Verbandes vertreten die Interessen der Pensionskassen in verschiedenen Gremien sowie gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit.

Als Vermieter von Liegenschaften haben die Vorsorgeeinrichtungen die Auswirkungen der Mieterschutzvorschriften gemäss Art. 269ff. OR zu berücksichtigen. Da sich diese auf den Liegenschaftsertrag auswirken, sind die Interessen der Versicherten und Rentner davon stark betroffen.

Mit einem Anteil an Immobilienanlagen von 23,6% sind die Vorsorgeeinrichtungen von den Änderungen in der VMWG stark betroffen, insbesondere von der neuen Unzulässigkeit einer pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses und der Einführung der Festlegung desselben anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG neu), des Weiteren von der Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40% auf 28% (Art. 16 VMWG neu).

Aus nachfolgenden Gründen lehnen wir die vorgeschlagene Änderung der VMWG ab.

- **Festlegung von Kostensteigerungen**

Die Streichung der bisherigen pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses würde den Vorsorgeeinrichtungen einen unverhältnismässig grossen administrativen Mehraufwand verursachen, der die Verwaltungskosten zulasten der Versicherten und Rentner unnötigerweise erhöht.

- **Reduktion des Teuerungsausgleichs**

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40% der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen (Art. 269a lit. e OR, Art. 16 VMWG). Das standardisierte Finanzierungsmodell geht davon aus, dass 60% einer Liegenschaft durch Bankkredite (Hypotheken) und 40% durch Eigenkapital finanziert sind. Für die Vorsorgeeinrichtungen ist dieser dem Inflationsschutz des investierten Kapitals dienende Satz sogar zu tief, da sie häufig bei Immobilien eine deutlich höhere Eigenkapitalquote unterlegen. Der Vorschlag des Bundesrats, den Satz auf neu 28% zu reduzieren, ist sachlich nicht gerechtfertigt, da er davon ausgeht, dass zwar noch 40% durch Eigenkapital finanziert sind, aber nur noch 28% auf den Mietzins überwälzen werden dürfen, wodurch der Vermögensschutz der Vorsorgeeinrichtungen ungerechtfertigterweise geschwächt wird. Die Folge davon wäre, dass es den Vorsorgeeinrichtungen als langfristig orientierten Investoren massiv erschwert würde, in Mehrfamilienhäuser zu investieren.

Auch diese Massnahme benachteiligt die Versicherten und die Rentner massiv, insbesondere die Letzteren angesichts von Art. 36 BVG, dessen Abs. 1 die Vorsorgeeinrichtungen in der obligatorischen beruflichen Vorsorge verpflichtet, die Hinterlassen- und Invalidenrenten der Teuerung anzupassen, und dessen Abs. 2 die Vorsorgeeinrichtungen dazu verpflichtet, auch den überobligatorischen und ausserobligatorischen (reglementarischen) Teil der Hinterlassen- und Invalidenrenten und die Altersrenten «entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Vorsorgeeinrichtung» der Teuerung anzupassen.

Im Weiteren könnte die Wohnungsknappheit weiter verschärft werden, was wiederum auch die Versicherten und Rentner negativ betrifft.

Fazit

Aufgrund der **nachteiligen Auswirkungen der in den VMWG-Änderungen vorgeschlagenen Massnahmen auf die Vorsorgeeinrichtungen** (erhöhte Verwaltungskosten) **und ihre Versicherten und Rentner** (Erschwerung der Umsetzung der Teuerungsanpassung der Renten gemäss Art. 36 BVG) **lehnen wir die Verordnungsänderungen ab.**

Wir danken Ihnen für die Beachtung unserer Hinweise. Gerne stehen wir Ihnen zur Beantwortung allfälliger weiterer Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

ASIP

Schweizerischer Pensionskassenverband



Dr. Lukas Müller-Brunner

Direktor ASIP



Dr. Michael Lauener

Leiter Recht



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☒ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

ASIP – Schweizerischer Pensionskassenverband Kreuzstrasse 26 8008 Zürich
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐ Nein ☒ Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Der Schweizerische Pensionskassenverband ASIP mit Sitz in Zürich ist der Dachverband für über 900 Pensionskassen. Er vertritt über die Mitglieder rund zwei Drittel der Versicherten in der beruflichen Vorsorge sowie ein Vorsorgevermögen von gegen CHF 650 Mia. Der ASIP bezweckt die Erhaltung und Förderung der sozialpartnerschaftlich geführten beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Basis und setzt sich für das Drei-Säulen-Konzept in ausgewogener Gewichtung ein. Er positioniert sich als Ansprechpartner für alle Akteure im Umfeld der beruflichen Vorsorge. Die Exponenten unseres Verbandes vertreten die Interessen der Pensionskassen in verschiedenen Gremien sowie gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit.

Die Vorsorgeeinrichtungen sind für den Einsatz ihres risikotragenden Kapitals auf eine angemessene Verzinsung angewiesen, um ihren gesetzlichen Auftrag der Altersvorsorge zu erfüllen. Die vorgeschlagenen Massnahmen bevorzugen die aktuell einen Anteil von 58% der Einwohner repräsentierende Mieterschaft, indem sie die Vorsorgeeinrichtungen und den Schutz der Versicherten und Rentner, die zu einem grossen Teil auch Mieter sind, durch unnötige Erhöhung der Verwaltungskosten und Beeinträchtigung der Teuerungsanpassung der Renten gemäss Art. 36 BVG schwächen.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

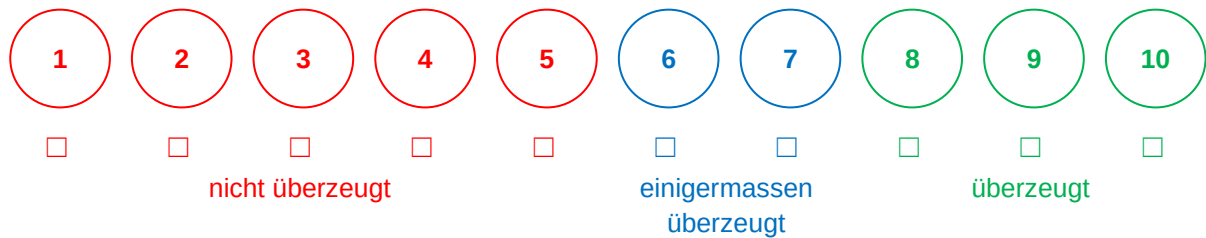
Gemäss Vernehmlassungsvorlage des Bundesrats soll die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen nicht mehr zulässig sein, sondern es muss das effektive Ausmass nachgewiesen werden. Bei Liegenschaften mit ausgelagerten Nebenkosten wird heute in der Praxis eine Kostensteigerungspauschale von 0.25% pro Jahr angewendet. Sofern die Nebenkosten in der Nettomiete enthalten sind, ist eine Kostensteigerungspauschale von 0.5% pro Jahr üblich. Viele paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörden in Mietsachen empfehlen die genannten Ansätze zur Anwendung. Die Streichung der bisherigen pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses würde den Vorsorgeeinrichtungen einen grossen, unverhältnismässig administrativen Mehraufwand verursachen, der die Verwaltungskosten zulasten der Versicherten und Rentner unnötigerweise erhöhen würde.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

STREICHEN

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40% der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen (Art. 269a lit. e OR, Art. 16 VMWG). Das standardisierte Finanzierungsmodell geht davon aus, dass 60% einer Liegenschaft durch Bankkredite (Hypotheken) und 40% durch Eigenkapital finanziert sind. Für die Vorsorgeeinrichtungen ist dieser dem Inflationsschutz des investierten Kapitals dienende Satz sogar zu tief, da sie häufig bei Immobilien eine deutlich höhere Eigenkapitalquote unterlegen. Der Vorschlag des Bundesrats, den Satz auf neu 28% zu reduzieren, ist sachlich nicht gerechtfertigt, da er davon ausgeht, dass zwar noch 40% durch Eigenkapital finanziert sind, aber nur noch 28% auf den Mietzins überwälzen werden dürfen, wodurch der Vermögensschutz der Vorsorgeeinrichtungen ungerechtfertigterweise geschwächt würde. Die Folge davon wäre, dass es den Vorsorgeeinrichtungen als langfristig orientierte Investoren massiv erschwert würde, in Mehrfamilienhäuser zu investieren.

Auch diese Massnahme benachteiligt die Versicherten und die Rentner massiv, insbesondere die Letzteren angesichts von Art. 36 BVG, dessen Abs. 1 die Vorsorgeeinrichtungen in der obligatorischen beruflichen Vorsorge verpflichtet, die Hinterlassen- und Invalidenrenten der Teuerung anzupassen, und dessen Abs. 2 die Vorsorgeeinrichtungen dazu verpflichtet, auch den überobligatorischen und ausserobligatorischen (reglementarischen) Teil der Hinterlassen- und Invalidenrenten und die Altersrenten «entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Vorsorgeeinrichtung» der Teuerung anzupassen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

ALTER WORTLAUT (40%)

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Diese vorgeschlagene Massnahme führt ebenfalls zu administrativem Mehraufwand auf Seiten der Vorsorgeeinrichtungen, welche die Verwaltungskosten – zulasten der Versicherten und Rentner – unnötig in die Höhe treibt.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Bereits gilt in verschiedenen Kantonen eine solche Formularpflicht. Deren Ausdehnung führt wiederum zu einem Mehraufwand, der die Verwaltungskosten der Vorsorgeeinrichtungen – zum Nachteil der Versicherten und Rentner – unnötig erhöht.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Der ASIP hat gegen diese zu einer Vereinfachung der Handhabung bei Staffelmietzinsen führenden und von den Massnahmen zur Mietzinsdämpfung unabhängigen Anpassungen in Art. 19a VMWG nichts einzuwenden.

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Ausschliesslich per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 9. Juli 2024

Stellungnahme zur Vernehmlassungsvorlage Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bunderat
Geschätzte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum vorgenannten Vernehmlassungsentwurf vom 10. April 2024 Stellung nehmen zu können.

Der Schweizerische Versicherungsverband SVV steht Vorlage 1 der Verordnung kritisch gegenüber. Aus Verbandssicht wie auch aus Sicht unserer betroffenen Mitglieder würden insbesondere bei den ersten zwei Massnahmen problematische Bestimmungen verankert, die wir gerne adressieren möchten:

1) Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Die Streichung der bisherigen Pauschalregelung zur Abrechnung nach tatsächlichen Kosten, so wie sie der Bundesrat vorschlägt, würde zu grossem administrativem Mehraufwand führen, der unverhältnismässig und aus Sicht des Kosten-/Nutzenverhältnisses nicht zu rechtfertigen wäre.

2) Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40 Prozent der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieses als pragmatisch und ökonomisch sinnvoll zu taxierende Modell, welches dem Inflationsschutz des investierten Kapitals dient, war bisher nicht bestritten und hat sich in der Praxis bewährt. Für institutionelle Investoren ist sogar der jetzige Satz zu tief, da sie häufig bei Immobilien eine deutlich höhere Eigenkapitalquote unterlegen. Der Vorschlag des Bundesrats, den Satz auf neu 28 Prozent zu reduzieren, ist sachlich nicht nachvollziehbar. Die Folge wäre eine ungerechtfertigte Schwächung des Vermögensschutzes der Eigentümer. Dies würde den Anreiz für langfristig orientierte Investoren, in Mehrfamilienhäuser zu investieren,

deutlich reduzieren und könnte die ohnehin zugespitzte Lage auf dem Wohnungsmarkt bzw. die Wohnungsknappheit weiter verschärfen.

Der SVV bittet um Korrektur dieser aus unserer Sicht massgeblichen Änderungen. Auch die dritte und vierte Massnahme vermögen wenig zu überzeugen, da deren Mehrwert aus Sicht des SVV fraglich ist.

Gegen den in Vorlage 2 beabsichtigten Abbau mietrechtlicher Formvorschriften, der zu einer Vereinfachung der Handhabung bei Staffelmietzinsen führt, hat der SVV hingegen nichts einzuwenden. Diese Massnahmen können unabhängig von den anderen Massnahmen umgesetzt werden.

Die detaillierten Antworten entnehmen Sie bitte dem ausgefüllten Fragebogen. Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Versicherungsverband SVV



Urs Arbter

Direktor



Sandra Kurmann

Leiterin Ressort Rahmenbedingungen

Versand per Mail als PDF und Worddokument



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☒ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Versicherungsverband SVV
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Gemäss Vernehmlassungsvorlage des Bundesrats soll die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen nicht mehr zulässig sein, sondern es muss das effektive Ausmass nachgewiesen werden. Bei Liegenschaften mit ausgelagerten Nebenkosten wird heute in der Praxis eine Kostensteigerungspauschale von 0.25 Prozent pro Jahr angewendet. Sofern die Nebenkosten in der Nettomiete enthalten sind, ist eine Kostensteigerungspauschale von 0.5 Prozent pro Jahr üblich. Viele paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörden in Mietsachen empfehlen die genannten Ansätze zur Anwendung.

Die Streichung der bisherigen Pauschalregelung zur Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten, so wie sie der Bundesrat vorschlägt, würde zu grossem administrativem Mehraufwand führen, der unverhältnismässig und aus Sicht des Kosten-/Nutzenverhältnisses nicht zu rechtfertigen wäre.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf den Wert gemäss Mietzinsmodell (28 Prozent) reduziert werden. Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40 Prozent der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen. Dabei wird angenommen, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 Prozent mit Fremdkapital belehnt ist. Die restlichen 40 Prozent stellen somit Eigenkapital dar. Das Recht zur Anpassung zu 40 Prozent an die Teuerung dient dem Inflationsschutz des investierten Kapitals.

Dieses als pragmatisch, aber ökonomisch sinnvoll zu taxierende Modell war bisher nicht bestritten und hat sich in der Praxis bewährt. Für institutionelle Investoren ist der jetzige Satz eigentlich sogar zu tief, da sie häufig bei Immobilien eine deutlich höhere Eigenkapitalquote unterlegen.

Der Vorschlag des Bundesrats, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital auf neu 28 Prozent zu reduzieren, ist sachlich nicht nachvollziehbar. Die Folge wäre eine ungerechtfertigte Schwächung des Vermögensschutzes der Eigentümer. Die Umsetzung dieser Massnahme würde den Anreiz für langfristig orientierte Investoren, in Mehrfamilienhäuser zu investieren, deutlich reduzieren. In der Folge könnte sich die ohnehin zugespitzte Lage auf dem Wohnungsmarkt bzw. die Wohnungsknappheit weiter verschärfen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Der Mehrwert dieser vorgeschlagenen Massnahme für die Mieter ist fraglich. Gleichzeitig führt diese Massnahme zu administrativem Mehraufwand auf Seiten der Vermieter.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Bereits heute kennen verschiedene Kantone eine solche Formularpflicht. Die Ausdehnung der Formularpflicht führt zu einem Mehraufwand, wobei der Nutzen für die Mieter beschränkt sein dürfte.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Der SVV hat gegen diese vorgeschlagenen Anpassungen, die zu einer Vereinfachung der Handhabung bei Staffelmietzinsen führen und ansonsten losgelöst sind von den Massnahmen zur Mietzinsdämpfung, nichts einzuwenden. Sie können unabhängig von den anderen Massnahmen umgesetzt werden.



**Universität
Zürich^{UZH}**

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Universität Zürich

Lehrstuhl Prof. Dr. iur. Felix Uhlmann

Rämistrasse 74/33

CH-8001 Zürich

Telefon +41 44 634 42 26

Telefax +41 44 634 43 68

<http://www.ius.uzh.ch/uhlmann>

STELLUNGNAHME

zuhanden

EIDGENÖSSISCHES DEPARTEMENT FÜR WIRTSCHAFT, BILDUNG UND
FORSCHUNG WBF

und

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO)

betreffend

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn-
und Geschäftsräumen (VMWG)**

(Vernehmlassung 2024/10)

erstellt von

DEN STUDIERENDEN DER UNIVERSITÄT ZÜRICH

(IM RAHMEN DER VORLESUNG RECHTSETZUNGSLEHRE)

UNTER DER LEITUNG VON

PROF. DR. FELIX UHLMANN



Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG.....	1
B. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN	2
I. ZUM VORHABEN GENERELL	2
II. VOLKSWIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE	2
III. RECHTLICHE ASPEKTE	2
C. BEMERKUNGEN ZU DEN ARTIKELN	4
I. VORLAGE 1: ALLGEMEINE EINSCHÄTZUNG.....	4
II. ERSTE MASSNAHME: FESTLEGUNG VON KOSTENSTEIGERUNGEN	4
III. ZWEITE MASSNAHME: REDUKTION DES TEUERUNGSAusGLEICHS	6
IV. DRITTE MASSNAHME: ERWEITERUNG DES FORMULARS ZUR MITTEILUNG VON MIETZINSErhÖHUNGEN	7
V. VIerte MASSNAHME: ERWEITERUNG DES FORMULARS ZUR MITTEILUNG DES ANFANGSMIETZINSES	8
VI. VORLAGE 2: ABBAU MIETRECHTLICHER FORMVORSCHRIFTEN.....	9

A. EINLEITUNG

- 1 Der Bundesrat hat am 10. April 2024 das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) beauftragt, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Gerne möchten wir von der Möglichkeit zur Stellungnahme nach Art. 4 Abs. 1 VIG Gebrauch machen.
- 2 Diese Stellungnahme entstand im Rahmen der Vorlesung «Rechtsetzungslehre» auf Masterstufe der Universität Zürich. Sie ist Teil des Forschungsprojekts «[Large Scale Political Participation: Issue Identification, Deliberation, and Co-creation](#)» (D3) des Schweizerischen Nationalfonds. Bei dieser Vorlesungsart handelt es sich um eine Verbindung von onlinebasiertem E-Learning und Präsenzunterricht. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten 43 Masterstudierende, verteilt auf 6 Gruppen, die Möglichkeit gemeinsam eine Stellungnahme zu verfassen. Die Redaktion der Stellungnahmen erfolgte auf einer von uns zur Verfügung gestellten Plattform, die im Rahmen des Forschungsprojekts erstellt wurde. Die Ihnen nun vorliegende Stellungnahme bündelt die Aussagen der Studierenden, berücksichtigt jedoch nicht jedes Einzelvotum.
- 3 In einem ersten Schritt werden die allgemeinen Bemerkungen der Studierenden zur Vorlage zusammengefasst. In einem zweiten Schritt wird auf die Artikel im Besonderen eingegangen.
- 4 Bitte beachten Sie, dass die in der Stellungnahme vertretenen Auffassungen **nicht** die Auffassungen der Unterzeichnenden, der Universität Zürich oder der Rechtswissenschaftlichen Fakultät wiedergeben.

B. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

I. Zum Vorhaben generell

- 5 Grundsätzlich befürworten die Studierenden das Vorhaben. Die Mehrheit der Studierenden verlangt sogar weitergehende mietzinsdämpfende Massnahmen, da die jetzigen Massnahmen nur eine kurzfristige symptomatische Lösung darstellen, die in der Praxis nur geringfügige Auswirkungen haben könnten.
- 6 Dass Handlungsbedarf besteht, wurde von den Studierenden nicht angezweifelt. Die steigenden Lebenshaltungskosten und die damit verbundene Problematik der steigenden Mietzinse stellen ein bedeutendes Anliegen in der heutigen Gesellschaft dar, welches auch in naher Zukunft nicht gelöst wird. Es bedarf einer grundlegenden Auseinandersetzung mit dieser Problematik und der Festlegung von sinnvollen sowie nachhaltigen Lösungsvorschlägen.

II. Volkswirtschaftliche Aspekte

- 7 Die Mehrheit der Studierenden bezweifelt die tatsächlichen Auswirkungen auf die städtischen Zentren. Es besteht die Gefahr, dass dieses Vorhaben lediglich einen Tropfen auf dem heissen Stein darstellen könnte. Zudem müssten Massnahmen getroffen werden, die sich nicht nur auf die Städte, sondern auf den gesamten Wohnungsmarkt der Schweiz positiv auswirken.

III. Rechtliche Aspekte

- 8 Ein Teil der Studierenden äusserte sich zu den rechtlichen Aspekten der Vorlage. Sie sehen keine Kollisionen mit höherrangigem Recht oder mit geltendem nationalem Recht.
- 9 Der Abbau mietrechtlicher Formvorschriften ist eine willkommene Verbesserung der bestehenden Verhältnisse.
- 10 Allerdings sei der erläuternde Bericht gemäss einem Teil der Studierenden ungenau und beinhaltet keine deutliche Erklärung, weshalb der Satz für den Teuerungsausgleich ausgerechnet auf diesen Wert reduziert wird und ob dies rechnerisch unzweifelhaft richtig ist.
- 11 Die Vorlage wurde grundsätzlich als verständlich betrachtet. Es wurden einzelne redaktionellen Mängel beanstandet. Insbesondere enthalten Art. 12 und Art. 19 VMWG trotz



**Universität
Zürich^{UZH}**

der Änderungen weiterhin unpräzise Formulierungen, Wiederholungen und strukturelle Defizite, die redigiert werden müssten.



C. BEMERKUNGEN ZU DEN ARTIKELN

I. Vorlage 1: Allgemeine Einschätzung

- 12 Aus der Sicht der Studierenden ist das Vorhaben des Bundesrates zu begrüßen, da sie schliesslich direkt von der aktuellen Situation des Wohnungsmarktes und den steigenden Lebenshaltungskosten betroffen sind. Die Umsetzung von mietzinsdämpfenden Massnahmen ist ein zwingender erster Schritt in die richtige Richtung. Es braucht aber deutlich weitergehende und breitere Massnahmen, um das Problem auch tatsächlich zu bekämpfen und die Situation für alle Personen zu verbessern.

II. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

1^{bis} Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig. Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

- 13 Die Erbringung des Nachweises einer effektiven – anstelle einer pauschalen – Kostensteigerung als Beweis für die nicht vorhandene Missbräuchlichkeit des Mietzinses erscheint im Hinblick auf eine gerechte Beurteilung des Sachverhalts begrüssenswert.
- 14 Allerdings ist nicht zu vernachlässigen, dass der Nachweis der tatsächlichen Kostensteigerung für private Vermieter (im kleinen Rahmen) einen möglicherweise nicht unerheblichen Mehraufwand bedeuten könnte. Da sich jedoch nur ein Teil der Mietwohnungen im Privatbesitz befindet, sind die geplanten Massnahmen im Hinblick auf den Kreis der Betroffenen als zumutbar zu erachten.
- 15 Begrüssenswert ist, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung¹ mit dieser Änderung auch normativ festgelegt wird, da dies in der Praxis zum Teil noch nicht genügend beachtet wird.
- 16 Aus redaktioneller Sicht schlägt eine Gruppe der Studierenden vor, dass der neue Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG auf folgende Weise aufgeteilt werden sollte:

Art. 12 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} (neu) VMWG (Vorschlag)

1^{bis} Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

1^{ter} Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig.

¹ So in Urteil BGer 4A_88/2013 E. 4.1.



Die Studierenden sind der Meinung, dass vermieden werden sollte, in einem Absatz mehr als zwei Sätze bzw. unterschiedliche Informationsgehalte aufzuführen.

- 17 Eine Gruppe der Studierenden ist der Meinung, dass Art. 12 VMWG vollumfänglich umstrukturiert werden müsste, da aus redaktioneller Sicht diese Bestimmung einige Mängel aufweist. Dazu sollte an folgender Grundstruktur festgehalten werden: **Grundsatz > Definition > Ausnahme > Verbot**. Zur Illustration haben die Studierenden nachfolgende Formulierung als Ausgangsbeispiel erarbeitet:

Art. 12 VMWG (Vorschlag)

¹ Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

² Als Kostensteigerung im Sinne von Art. 269a Bst. b OR gelten insbesondere die Erhöhungen des Hypothekenzinssatzes, der Gebühren, der Objektsteuern, der Baurechtszinse, der Versicherungsprämien sowie der Unterhaltskosten.

³ Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerung.

⁴ Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig.



III. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Art. 16 VMWG

*Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e
OR darf der Mietzins um höchstens 28 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumenten-
preise erhöht werden.*

- 18 Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterschutzes ist die Reduktion des Teuerungsausgleichs von 40% auf 28% zu begrüßen.
- 19 Von einer Gruppe der Studierenden wird der faktische Nutzen dieser Anpassung angezweifelt. Ihrer Meinung nach handelt es sich lediglich um eine rechnerische Anpassung, die im konkreten Fall auf die Entlastung für die Mieterinnen und Mieter keine Auswirkung hat.
- 20 Fraglich ist, ob diese Reduktion nachteilige Auswirkungen auf beispielsweise zukünftige Investitionen haben könnte und inwiefern sich die positiven und negativen Auswirkungen dieser Reduktion gegenseitig aushebeln werden. Im schlimmsten Fall könnten die negativen Auswirkungen überwiegen.
- 21 Auf redaktioneller Ebene scheint die Formulierung «*im Sinne von Artikel 269a [...]*» nicht passend und könnte in der Anwendung problematisch sein. Die Studierenden schlagen vor, dass diese Formulierung durch «*nach Art. 269a [...]*» ersetzt werden sollte.



IV. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Art. 19 Abs. 1 Bst. A Ziff. 6 VMWG

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

a. für Mietzinserhöhungen:

6. den Hinweis auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse.

- 22 Der Hinweis auf mögliche Einreden erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll, da die Position der Mieterinnen- und Mieterseite dadurch gestärkt wird. Die Studierenden vertreten die Meinung, dass die Beschreibung der möglichen Einreden allgemein noch weiter ausgebaut werden könnte, damit alle rechtsunkundigen Mieterinnen und Mieter zumindest im Ansatz in Erfahrung bringen können, welche Mittel ihnen zur Verfügung stehen.
- 23 Zudem sollte die Aufzählung nicht abschliessend sein, um künftige Änderungen durch den Gesetzgeber oder der Rechtsprechung mitzuberücksichtigen. Dazu könnte Ziff. 6 mit der Formulierung «*insbesondere*» ergänzt werden.
- 24 Ein zusätzlicher Hinweis auf die entsprechenden gesetzlichen Fristen würde nach einem Teil der Studierenden die Position von Mieterinnen und Mieter noch weiter stärken.



V. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Art. 19 Abs. 3 VMWG

³ Die Absätze 1 und 1^{bis} sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären. Zusätzlich muss dieses Formular enthalten:

- a. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes;*
- b. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Landesindex der Konsumentenpreise.*

- 25 Die Verwendung von «*sinngemäss*» und «*im Sinne*» sind ungenaue Begriffe, welche für das Leseverständnis von rechtsunkundigen Personen problematisch sein könnten und auch in der Rechtsanwendung Unsicherheiten schaffen. Eine Neuformulierung oder Präzisierung ist von den Studierenden hier erwünscht.
- 26 Eine klare Darstellung des Referenzzinssatzes und des Landesindex für Konsumentenpreise schafft mehr Transparenz und verbessert den Informationszugang der mietenden Parteien. Diese Änderung ist als sinnvoll zu betrachten.
- 27 Einige Kantone mit den grössten Schweizer Städten sehen in der Praxis ohnehin eine solche erweiterte Formularpflicht vor. Sinnvoll wäre es nach der Meinung einer Gruppe der Studierenden, dass die Anpassung der kantonalen Regelung in einer neuen eigenen Bestimmung normiert werden sollte. Beispielsweise könnte ein zusätzlicher Art. 19b VMWG eingeführt werden.



VI. Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Art. 19 Abs. 2 VMWG

² Die Absätze 1 und 1^{bis} gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes erfolgen. Die Kantone können als rechtsgenügendes Formular in diesem Fall die Kopie der Mietzinsvereinbarung bezeichnen.

Art. 19a VMWG

Bei gestaffelten Mietzinsen darf die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen.

- 28 Die Studierenden begrüssen, dass trotz Wegfall der Formularpflicht die schriftliche Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen als Bestimmung beibehalten und als neuen Art. 19a aufgenommen wird. Der Versuch einer thematischen Umstrukturierung der betroffenen Artikel erscheint sinnvoll.
- 29 Ein Teil der Studierenden ist jedoch der Meinung, dass die Neuformulierung von Art. 19 und Art. 19a VMWG noch immer strukturelle Probleme aufweist. Deshalb schlagen die Studierenden folgende Formulierung/Umstrukturierung als Grundlage vor:

Art. 19 Abs. 2 und 3 VMWG (**Vorschlag**)

² Die Absätze 1 und 1^{bis} gelten sinngemäss, wenn:

- a. der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst;
- b. die Kantone im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

³ Das Formular nach Abs. 2 lit. b muss zusätzlich zu den allgemeinen Voraussetzungen enthalten: [...]

Art. 19a VMWG (**Vorschlag**)

Die Mitteilung von Mietzinserhöhungen erfolgt frühestens:

- a. bei indexgebundenen Mietverhältnissen nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes;
- b. bei gestaffelten Mietzinsen vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung.

Insbesondere ist der Zusatz gemäss dem Vorschlag der Studierenden in Art. 19a betreffend den indexgebundenen Mietverhältnissen unumgänglich. Die bisherige strukturelle Einordnung dieser Teilbestimmung ist unpräzise und thematisch falsch.



**Universität
Zürich^{UZH}**

Für die Berücksichtigung dieser Vernehmlassung danken wir im Namen der Studierenden bestens.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

Zürich, den 10. Juli 2024

Prof. Dr. iur. Felix Uhlmann

MLaw Mërgim Gutaj

MLaw Serdar Bayana



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☐ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☒ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☐

Nein ☒

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

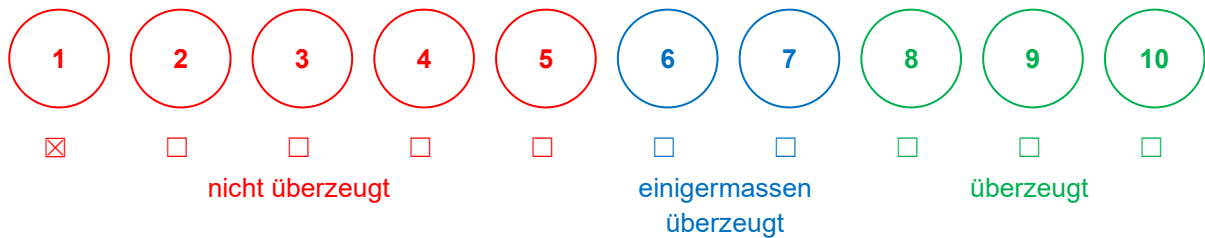
In der Praxis weiterbreitet ist die Anwendung einer Kostensteigerungspauschale von 0.25 % pro Jahr bei Liegenschaften mit ausgelagerten Nebenkosten. Bei Liegenschaften, wo die Nebenkosten in der Nettomiete enthalten sind, ist eine Kostensteigerungspauschale von 0.5 % pro Jahr üblich. Viele paritätisch aufgestellte Schlichtungsbehörden in Mietsachen empfehlen die genannten Ansätze zur Anwendung. Die nun vorgeschlagene Änderung von der bisherigen Pauschalregelung zur Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten würde zu administrativen Aufwänden führen, die unverhältnismässig sind. Eine einzelfallweise Berücksichtigung der Kostenpositionen wäre für die Vermieterschaft, für die Mieterschaft und im erwartbaren Streitfall für die Rechtspflegebehörden mit grossem administrativem Aufwand verbunden. Dies führt zu Rechtsunsicherheit und zusätzlichen Verfahren mit Kostenfolge für alle Beteiligten, insbesondere auch zu einer unnötigen zusätzlichen Belastung der Gerichte mit wiederkehrenden Fragestellungen. Die bisherige Anwendung der Kostensteigerungspauschale hat sich in der Praxis gut bewährt und funktioniert zufriedenstellend. Eine Änderung der bisherigen Praxis ist nicht sachdienlich. UBS Fund Management (Switzerland) AG lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40 % der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen. Dieser Ansatz basiert auf einem theoretischen Berechnungsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen. Dabei wird angenommen, dass eine Liegenschaft im Durchschnitt zu 60 % mit Fremdkapital belehnt ist. Die restlichen 40 % stellen somit Eigenkapital dar. Das Recht zur Anpassung zu 40 % an die Teuerung dient dem Teuerungsschutz des investierten Kapitals. Diese Praxis hat sich über all die Jahre bewährt. Der Vorschlag, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40 auf neu 28 Prozent zu reduzieren, ist absolut inakzeptabel. Dies führt zu einer Schwächung des Vermögensschutzes für den Eigentümer. Eine Umsetzung dieser Massnahme würde den Anreiz für Investoren, in Mehrfamilienhäuser zu investieren, massiv schwächen. Es ist zu erwarten, dass dadurch die Wohnungsproduktion weiter sinken und sich die Wohnungsknappheit weiter verschärfen wird. UBS Fund Management (Switzerland) AG lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Bei dieser vorgeschlagenen Massnahme handelt es sich um eine weitere Aufzählung von Bestimmungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG): Das bestehende Formular würde durch diese Erweiterung unübersichtlich und erführe eine effektiv unnötige Erweiterung. Dieser Zusatz ist nicht sachdienlich. UBS Fund Management (Switzerland) AG lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme würde das bestehende Formular unübersichtlicher und unnötigerweise umfangreicher machen – ohne einen wirklichen zusätzlichen Nutzen für die Beteiligten zu erreichen. Alle relevanten Informationen sind bereits auf dem bestehenden Formular aufgeführt, so dass auch diese Erweiterung nicht sachdienlich und nicht erwünscht ist. UBS Fund Management (Switzerland) AG lehnt diese Massnahme ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Den Vorschlag zur Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinserhöhungen begrüssen wir. Bei gestaffelten Mieten soll die Mietzinserhöhung anstelle des amtlichen Formulars neu schriftlich mitgeteilt werden. Dies frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung. Es wird den Interessen der Mieterschaft und Vermieterschaft im Einzelfall besser gerecht. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist mit diesem Vorschlag einverstanden.