

Zusammenfassung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens vom 1. März bis zum 31. Mai 2008 zur Änderung des Obliga- tionenrechts (Miete)

Inhaltsübersicht:	Seite
1 Einleitung.....	3
2 Teilnehmer des Vernehmlassungsverfahrens	4
2.1 Kantone.....	4
2.2 Parteien.....	4
2.3 Organisationen.....	4
3 Allgemeine Bemerkungen der Vernehmlassungsteilnehmer	5
3.1 Kantone.....	5
3.2 Parteien.....	5
3.3 Organisationen.....	6
4 Anträge und Bemerkungen zu ausgewählten Themen.....	10
4.1 Anwendbarkeit der Missbrauchsbestimmungen Nettowohnfläche (Artikel 253b Absatz 2) ...	10
4.2 Vergleichsmieten	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Öffentlichkeit	12
4.2.3 Bandbreite	13
4.2.4 Beobachtungsperiode.....	13
4.2.5 Geförderte Mietobjekte / Genossenschaften	14
4.2.6 Statistisches Erhebungsmodell	14
4.2.7 Kantonale Erhebungen.....	15
4.2.8 Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit bei Geschäftsräumen	15
4.3 Überprüfung der Anfangsmietzinse	16
4.4 Indexierung der Mietzinse.....	16
4.4.1 Allgemeines	16
4.4.2 Definition des massgebenden Indexes.....	17
4.4.3 Höhe des Überwälzungssatzes	17
4.4.4 Überwälzung der Teuerung / Anpassung des Mietzinses	18
4.4.5 Anpassungsmöglichkeit des Mietzinses bei langfristigen Mietverhältnissen.	18
4.4.6 Reduktion des Überwälzungssatzes durch den Bundesrat.....	19
4.5 Mehrleistungen der vermietenden Partei.....	19
4.6 Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger	20
4.7 Formelles Recht.....	21

4.8	Übergangsbestimmungen	21
4.9	Verschiedenes / ergänzende Anträge.....	23
4.9.1	Handänderung	23
4.9.2	Staffelmiete	23
4.9.3	Umsatzmiete	24
4.9.4	Formular.....	24
4.9.5	Faksimilierte Unterschrift	24
4.9.6	Schlichtungsbehörden	24
4.9.7	Weitere Themen	25
5	Zusammenfassung	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Die Themen im Einzelnen	26
5.2.1	Anwendbarkeit der Missbrauchsbestimmungen	26
5.2.2	Vergleichsmieten	26
5.2.3	Überprüfung der Anfangsmietzinse	27
5.2.4	Indexierung der Mietzinse	27
5.2.5	Mehrleistungen der vermietenden Partei.....	28
5.2.6	Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger	28
5.2.7	Übergangsbestimmungen.....	28
5.2.8	Verschiedenes und ergänzende Anträge	28

1 Einleitung

Das heutige Mietrecht datiert von 1990. Es hat den seinerzeitigen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahre 1972 abgelöst. Auch nach Inkrafttreten des neuen Rechts wurden jedoch immer wieder Änderungen verlangt. Die Vermieterseite machte geltend, dass das neue Recht zu restriktiv sei und ihre Interessen nicht gebührend berücksichtige. Umgekehrt haben auch die Mieterverbände Änderungen im Sinne einer Verstärkung des Mieterschutzes verlangt.

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

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

Im Dezember 2005 wurde ein weiteres Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf einer Änderung des Obligationenrechts im Titel über die Miete eröffnet. Der Entwurf ging im Wesentlichen von einem dualen System aus, bei dem die Vertragsparteien zwischen einem Indexmodell und einem Modell der Kostenmiete wählen können. Die Vernehmlassungsteilnehmer bejahten zwar grossmehrheitlich den Handlungsbedarf für eine Revision, erachteten jedoch die Vorlage insgesamt als zu komplex. Da insbesondere die Forderungen der direkt involvierten Verbände in grundlegenden Fragen diametral auseinander gingen, entschied der Bundesrat am 29. September 2006, die Revision des Mietrechtes auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen.

Stattdessen wurde eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) angestrebt. Am 28. November 2007 hat der Bundesrat diese verabschiedet und auf den 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt. Sie sieht u.a. vor, dass für Mietzinsanpassungen der durchschnittliche Zinssatz für die inländischen Hypothekarforderungen (und nicht der variable Hypothekarzinsatz der jeweiligen Kantonalbank, bzw. der marktführenden Bank) massgebend sein soll. Ferner berechtigen energetische Verbesserungen im Gebäudebereich wie wertvermehrende Massnahmen ebenfalls zu einer Mietzinsanpassung.

Schon im Zuge der Arbeiten zur Revision der VMWG zeigte sich jedoch, dass sich mit ihr allein die wirklichen Probleme im Mietrecht nicht lösen lassen, weshalb verschiedene Kreise darauf drängten, einen weiteren Versuch für eine umfassendere Gesetzesrevision zu wagen. Deshalb fand am 1. März 2007 eine Aussprache der Mieter- und Vermieterverbände mit der Vorsteherin des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements statt, an welcher beschlossen wurde, eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Interessengruppen zu bilden, die sich in Ergänzung zur Ordnungsrevision vor allem den Änderungen auf Gesetzesstufe widmete. Daraus resultierten Vorschläge, auf die sich die Mieter- und Vermieterverbände an der Schlussitzung vom 13. November 2007 im Wesentlichen einigten.

Das war nur möglich, weil alle Beteiligten in zahlreichen Punkten von Positionen abrückten, die bis anhin unverrückbar schienen. Die Lösung, auf die sich die Verhandlungspartner einigten, sieht eine Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen vor. Der damit verbundene Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinse vereinfacht das Mietrecht und trägt wesentlich zur Senkung des administrativen Aufwands bei. Gestützt auf die zwischen den Verbänden erzielte Einigung erarbeitete das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement einen Gesetzesentwurf und gab diesen im Februar 2008 in die verwaltungsinterne Konsultation.

Aufgrund dieser Konsultation beauftragte der Bundesrat am 27. Februar 2008 das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement, den ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht in die Vernehmlassung zu geben. Zur Vernehmlassung eingeladen wurden in der Folge alle Kantonsregierungen, 13 politische Parteien, die drei gesamtschweizerischen Dachverbände der ge-

meinnützigen Wohnbauträger, die Verbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, 8 gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft sowie 56 weitere Organisationen, darunter alle Verbände der Mietenden und der Vermietenden. Das Vernehmlassungsverfahren dauerte bis zum 31. Mai 2008. Insgesamt liegen 89 Stellungnahmen vor (25 Kantone, 8 politische Parteien, 51 Organisationen, 5 Privatpersonen).

2 Teilnehmer des Vernehmlassungsverfahrens

2.1 Kantone

Alle ausser Kanton Glarus.

2.2 Parteien

Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz	CVP
Christlich-soziale Partei	CSP
Evangelische Volkspartei der Schweiz	EVP
Freisinnig- Demokratische Partei der Schweiz	FDP
Grüne Partei der Schweiz	GPS
Liberale Partei der Schweiz	LPS
Schweizerische Volkspartei	SVP
Sozialdemokratische Partei der Schweiz	SPS

2.3 Organisationen

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband	SMV
Association Suisse des Locataires	ASLOCA
Associazione Svizzera Inquilini	ASI
Hauseigentümerverband Schweiz	HEV Schweiz
Fédération romande immobilière	FRI
Hausverein Schweiz	HVS
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft	SVIT
union suisse des professionnels de l'immobilier	USPI
Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF
Aargauische Industrie- und Handelskammer	AIHK
Association Suisse pour l'Habitat, section romande	ASH, section romande
Association suisse de défense et de détente des retraités	AVIVO suisse
Bund Schweizerischer Frauenorganisationen	alliance F
Centre Patronal	
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève	CBL Genève
Dachverband der Familienorganisationen in der Schweiz - Pro Familia Schweiz	Pro Familia
Dachverband Schweizerischer Gemeinnütziger Frauen	SGF
Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft	bauenschweiz
Demokratische Juristinnen und Juristen der Schweiz	DJS
economiesuisse	
Fédération des entreprises romandes	FER
Fédération romande des consommateurs	FRC
Frauenzentrale Graubünden	
Glarner Handelskammer	
Interkantonaler Rückversicherungsverband	IRV
RBA-Holding	
Schweizerischer Anwaltsverband	SAV
Schweizerischer Arbeitgeberverband	SAGV
Schweizerische Bankiervereinigung	SwissBanking
Schweizerischer Baumeisterverband	SBV
Schweizerischer Gemeindeverband	
Schweizerischer Gewerkschaftsbund	SGB
Schweizerischer Gewerbeverband	sgv

Schweizerischer Invalidenverband	procap
Schweizerische Nationalbank	SNB
Schweizerischer Städteverband.....	
Schweizerischer Treuhänder-Verband.....	STV
Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung	SWE
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen.....	SVW
Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerwerter.....	SVKG
Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften.....	VLB
Schweizerischer Versicherungsverband	SVV
Stadt Zürich Finanzdepartement.....	Stadt Zürich
Stiftung für Konsumentenschutz	Konsumentenschutz
Verband der Immobilien-Investoren	VIV
Verband Schweizerischer Kantonalbanken	VSKB
Verband der Schweizer Studierendenschaften.....	VSS
Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen	VKF
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen	VZI
Zürcher Handelskammer.....	ZHK

Privatpersonen: 5 Stellungnahmen

3 Allgemeine Bemerkungen der Vernehmlassungsteilnehmer

3.1 Kantone

Der Gesetzesentwurf mit dem Systemwechsel zur Indexmiete wird von praktisch allen Kantonen ausdrücklich befürwortet. Die Abkoppelung der Mietzinse von der Entwicklung des Hypothekarzinsatzes wird begrüsst und die Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise als sinnvoll erachtet.

Die Zustimmung betrifft nicht nur den Systemwechsel als solchen, sondern umfasst weitgehend auch die einzelnen Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs. Kritische Bemerkungen betreffen vor allem die nähere Ausgestaltung der Vergleichsmiete sowie den Umfang und den Mechanismus der Überwälzung bei Anpassungen an den Landesindex der Konsumentenpreise, wobei bei einzelnen weltlichen und urbanen Kantonen generell eine grössere Zurückhaltung herrscht. Beim Kanton Neuenburg führen gewisse Vorbehalte zu einer negativen Gesamtbewertung. Vereinzelt werden ergänzend vertiefte Studien gewünscht.

3.2 Parteien

CVP

Die CVP Schweiz begrüsst die Änderungsvorschläge des Bundesrates, die auf einem von den Mieter- und Vermieterorganisationen ausgehandelten Kompromiss beruhen. Als unausweichlich sieht die CVP die vorgeschlagene Entkoppelung des Mietzinses vom Hypothekarzinsatz und die Anlehnung an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise.

CSP

Die CSP Schweiz erachtet es als wichtig und richtig, im Mietrecht bei der Mietzinsanpassung einen Systemwechsel vorzunehmen. Die Koppelung an den Hypothekarzins hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Eine Mietzinsanpassung unter Berücksichtigung des Landesindex der Konsumentenpreise ist für die CSP Schweiz ein guter aber im Detail noch nicht voll befriedigender Weg.

EVP

Die EVP begrüsst die vom Bundesrat vorgeschlagene Entkoppelung von Mietzins und Hypothekarzinsatz und die Anbindung der Mietzinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise.

FDP

Die FDP begrüsst, dass sich im November 2007 Mieter und Vermieter auf die Eckpunkte einer Mietrechtsrevision geeinigt haben. Die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen ist nach

Ansicht der FDP sehr sinnvoll. Die Bindung an den Landesindex vereinfacht das Mietrecht, macht die Mietentwicklung transparenter und führt zu sinkenden Preisen.

GPS

Aus Sicht der Grünen bleibt prinzipiell eine entschlackte und klarer definierte Kostenmiete nach wie vor das eigentlich richtige Mietzins-Modell. Die nun erneut vorgeschlagene Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins wird dementsprechend nur unter der Bedingung begrüsst, dass damit die weitere Erhöhung der Mietbelastung effektiv verhindert oder zumindest eingedämmt werden kann. Positiv bewertet werden kann die Tatsache, dass die Ankoppelung der Mieten an den Landesindex für Konsumentenpreise die schlecht voraussehbaren und starken Schwankungen verhindert.

LPS

Die LPS unterstützt die generelle Ausrichtung des Gesetzgebungsprojekts. Im Interesse des zwischen den Verbänden der beiden Seiten gefundenen Kompromisses verzichtet sie darauf, eigene Vorschläge hinzuzufügen. Die LPS begrüsst es, dass die Mietzinse endlich vom Hypothekarzinzsatz abgekoppelt werden, dass die Überprüfung der potentiellen Missbräuchlichkeit des Mietzinses nur beim Anfangsmietzins möglich ist und dass die Entwicklung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise folgt.

SVP

Die SVP fordert ein System, in dem der Markt frei spielen kann und der Staat möglichst wenig regulierend eingreift und ein Minimum an Vorschriften erlässt. In diesem Sinne tritt sie für eine Gesetzgebung ein, welche mit der bürokratischen Stossrichtung des geltenden Mietrechts bricht und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen schafft. Dieses Ziel erreicht die vorliegende Mietrechtsrevision nicht, weshalb sie von der SVP als nicht zielführend abgelehnt wird.

SP

Die SP Schweiz begrüsst die geplanten Änderungen im Mietrecht im Grundsatz. Insbesondere die Abkoppelung des Mietzinses von den Hypothekarzinzsätzen ist ein gewichtiger Schritt hin zu einer sachgerechten und fairen Festlegung des Mietzinses. Auch die Indexierung und die generelle Vereinfachung des Systems werden begrüsst, wobei zu den einzelnen Details Vorbehalte durchschimmern.

3.3 Organisationen

SMV / ASLOCA / ASI, SGB

Begrüssen die Bemühungen um eine Vereinfachung des Mietrechts ebenso wie den Systemwechsel (die Entkoppelung der Mietzinse von der Entwicklung des Hypothekarzinzsatzes und die Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise). Zudem wird der Wegfall der Möglichkeit für einen Erwerber, nach einem Gebäudekauf die Mieten nach der absoluten Methode anzupassen sowie die Beibehaltung der Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses positiv bewertet. Verschiedene Details müssen jedoch noch geregelt und auf ihre Wirkungen überprüft werden.

SGB

Begrüsst die Bemühungen zu einer Einigung zwischen den Mieter- und Vermieterverbänden und schliesst sich grundsätzlich der Stellungnahme der SMV / ASLOCA / ASI an.

HEV Schweiz

Bevorzugt die reine Marktmiete und sieht keine absolute Notwendigkeit für eine Mietrechtsänderung, da sich die komplizierten Regeln mittlerweile in der Praxis eingespielt haben und genügend bekannt sind. Da das politische Gleichgewicht im Mietbereich fragil ist, kommt ein neuer Anlauf für eine Mietrechtsänderung nur aufgrund eines breit abgestützten Systems in Frage. Für die vorliegende Fassung sind beide Seiten Kompromisse eingegangen. Nur im Rahmen dieses Gesamtpakets stimmt der HEV Schweiz dem Systemwechsel zu indexierten Mietzinsen und zur Abkoppelung von den Hypothekarzinzsätzen zu. Wenn dieser Kompromiss keine tragfähige Mehrheit findet, so lehnt der HEV Schweiz ein neuerliches Revisionsvorhaben und insbesondere den Systemwechsel ab.

SVIT, CATEF

Der SVIT trägt den in der Arbeitsgruppe beschlossenen, fein austarierten Kompromiss mit. Allerdings nur unter der Bedingung, dass am Gesamtpaket keine Veränderungen vorgenommen werden. Der Systemwechsel wurde insbesondere von der Mieterseite mit Nachdruck gewünscht, während der SVIT und die anderen Vermieterorganisationen diesen nicht gesucht haben. Dem Systemwechsel wird indessen nur zugestimmt, wenn die Indexierung der Mietzinse zu 100 Prozent erfolgt. Die Indexierung zu 100 Prozent wird als "Herzstück" des Kompromisses betrachtet.

VZI

Äussert sich mit einigen Präzisierungen vollumfänglich im Sinne der Stellungnahme des SVIT.

USPI

Das Projekt wird mehrheitlich begrüsst. Die angebrachten Bemerkungen betreffen Detailbestimmungen und die Forderung, vom Kompromiss der Arbeitsgruppe nicht abzuweichen.

FRI

Der Gesetzesentwurf basiert auf dem geschlossenen Kompromiss. Er ist ausgewogen und ihm wird grundsätzlich zugestimmt. Einzelne Punkte dürfen jedoch nicht isoliert betrachtet werden.

FER

Begrüsst grundsätzlich den ausgewogenen Entwurf. Die Entkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzinsatz sowie die Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 Prozent wird begrüsst. Beim Vergleichsmietesystem ist noch Vieles unklar und muss gleich wie einige andere Bestimmungen näher ausgeführt bzw. verbessert werden.

VIV

Eine Revision des Mietrechts ist dringend angezeigt. Eine Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen ist sachgerecht und die Anbindung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise richtig. Die Vorlage beruht auf einem Kompromiss der Mieter- und Vermieterverbände und ist insgesamt ausgewogen, auch wenn sie nicht den Wunschvorstellungen des VIV entspricht. Daher sollen nicht einzelne Elemente herausgebrochen und neu verhandelt werden. Als Fernziel wünschte man sich immer noch die reine Marktmiete.

SVW

Begrüsst die Vorlage, weil darin auch Vereinfachungen enthalten sind. Voraussetzung ist, dass die Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger in der Verordnung ausführlich geregelt werden.

ASH, section romande

Begrüsst die Vorlage und wünscht eine Konkretisierung der Bestimmungen betreffend der gemeinnützigen Wohnbauträger.

VLB

Begrüsst grundsätzlich die angestrebte Revision und ausdrücklich die besonderen Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger.

HVS

Trägt den vorliegenden Kompromiss mit, ist jedoch der Meinung, dass eine "reine", möglichst unverfälschte, Kostenmiete sachgerechter wäre. Er fordert in wichtigen Punkten noch Verbesserungen.

AVIVO suisse

Mit Blick auf die Schwierigkeiten, die die Banken bei der Festlegung eines realistischen Hypothekarzinsatzes haben, lehnt die AVIVO suisse das heutige System zwar ab. Sie opponiert aber auch der vorgeschlagenen neuen Lösung. Zugunsten der Rentabilität für die Eigentümer werden die Interessen derjenigen geopfert, die seit langer Zeit die gleiche Wohnung mieten. Diese Situation wird in Regionen mit Wohnungsmangel zusätzlich verschlimmert.

AIHK

Unter der Bedingung, dass der Entwurf wie von den Verbänden ausgehandelt und ohne einseitige Eingriffe in das austarierte Werk aus der Vernehmlassung hervorgeht, werden die vorgeschlagenen Änderungen grundsätzlich unterstützt. Insbesondere wird die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen begrüsst.

bauenschweiz

Es wird für ein möglichst marktnahes Mietrecht plädiert. Obwohl die Vorlage von diesem Postulat weit entfernt ist, wird ihr im Grundsatz zugestimmt, weil sie auf einem zwischen den Vermieter- und Mieterorganisationen ausgehandelten Kompromiss basiert. Der Wechsel zu einer Indexierung der Mietzinse dürfte zu einer Vereinfachung und zu einer Senkung der administrativen Belastung beitragen.

Centre patronal

Das Centre Patronal begrüsst die generelle Ausrichtung des Entwurfs.

CVCI

Die CVCI spricht sich recht deutlich für die vorgeschlagene Revision des Mietrechts und das einfache System der Indexierung aus. Wohl wird das System zu regelmässigen Erhöhungen führen, diese werden aber voraussehbar sein und der generellen Kosten- und Lohnentwicklung entsprechen.

CBL Genève

Die CBL fordert die Öffentlichkeit des Systems der hedonischen Statistiken, für den Fall, dass dieses eingeführt werden sollte.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

Die Anbindung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise anstelle des Hypothekarzinses wird begrüsst, aber nicht im vorgesehenen Umfang. Die Vereinfachung der Mietzinsanpassungen vereinfacht die Kalkulation des Haushaltbudgets. Immerhin stellen die Mietkosten einen der grössten Ausgabenposten dar.

DJS

Der angestrebte Wechsel bezüglich der Anpassung der Mietzinse ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im einzelnen besteht aber noch vertiefter Regelungsbedarf, da weder die Löhne noch die Renten der Mieterinnen und Mieter an die Teuerung angepasst werden. Weiter ist eine nach oben festgelegte Grenze für den Fall starker Teuerung notwendig.

economiesuisse

Economiesuisse begrüsst die Revision des Mietrechts. Nachdem die in die Vernehmlassung geschickte Vorlage auf einer Einigung der massgeblichen Verbände beruht, stellt sie eine tragfähige Kompromisslösung dar. Unter der Bedingung, dass der Entwurf ohne einseitige Eingriffe in das austarierte Kompromisspaket aus der Vernehmlassung herausgeht, wird der Vorlage zugestimmt.

Glarner Handelskammer

Dem Gesamtpaket kann zugestimmt werden, wenn es keine Änderungen mehr erfährt. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Abwicklung möglichst einfach zu handhaben ist.

IRV

Die Vorlage wird grundsätzlich begrüsst.

procap

Stellt sich hinter die Stellungnahme des schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, da die Wohnsituation für Menschen mit Behinderung aufgrund der vielfach höheren Mietzinse für hindernisfreie Wohnungen insbesondere für AHV- und IV-Rentnerinnen und Rentner sehr prekär ist. Mit dem Entwurf wird die Hoffnung auf eine Dämpfung der Kostensteigerung bei den Mietzinsen verbunden.

Pro Familia

Pro Familia geht davon aus, dass die mit dem aktuellen Projekt unterbreitete Lösung mit der Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen den eigenen Vorstellungen besser entspricht. Insbesondere wird begrüsst, dass die Mietzinserrhöhungen gemäss der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erfolgt und nicht mehr von den Schwankungen der Hypothekarzinssätze abhängig ist.

RBA-Holding

Die Stellungnahme von SwissBanking wird unterstützt, insbesondere wird die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen begrüsst.

SAV

Für den SAV bestehen unüberwindbare Bedenken, ob der vorgelegte Revisionsvorschlag überhaupt verfassungskonform ist, d.h., ob er einerseits noch dem Verfassungsauftrag von Art. 109 BV entspricht und ob andererseits damit nicht andere grundrechtlich geschützte Institute, wie die Eigentums-garantie (Art. 26 BV), die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) sowie die Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) in verfassungswidriger Weise eingeschränkt werden.

Es besteht die erhebliche Gefahr, dass das vorgesehene System der Missbrauchsbestimmungen sich für die Mieter kontraproduktiv auswirkt: Nachdem es in laufenden Mietverhältnissen nicht mehr möglich sein wird, Mietzinsanpassungen in Anlehnung an veränderte Marktverhältnisse geltend zu machen, erlangt die Kündigung als Mittel zur Ertragsoptimierung wohl einen noch höheren Stellenwert als im heutigen Recht. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass Vermieter inskünftig nur noch befristete Verträge abschliessen, Verträge also, die auf einen im Voraus bestimmten Zeitpunkt enden, ohne

dass sie gekündigt werden müssen. Auch gegenüber dem Vergleichsmietemodell wird Skepsis geäußert.

Swissbanking

Die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen wird unterstützt. Das unterbreitete Modell wird als einfacher und transparenter begrüßt, wobei es noch nicht der Marktmiete entspricht, die notwendig wäre, um genügend Anreiz für die langfristig ausreichende Erstellung von Mietobjekten zu schaffen.

SBV

Für den Baumeisterverband ist ein Systemwechsel von der Kostenmiete zu indexierten Mieten nur dann akzeptabel, wenn er insbesondere im Rahmen der Übergangsbestimmungen erfolgt und der Überwälzungssatz von 100 Prozent nochmals einer kritischen Überprüfung unterzogen wird.

Schweizerischer Gemeindeverband

Der Schweizerische Gemeindeverband begrüßt die Revision des Mietrechts mit dem vorgeschlagenen Wechsel zur Index- und Vergleichsmiete bei Wohnräumen und der Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen. Die Vorlage beruht auf einer Einigung der massgeblichen Verbände und stellt somit eine tragfähige Konsenslösung dar.

sgv

Der SGV plädiert für ein liberales, möglichst marktnahes Mietrecht. Er stellt mir Befriedigung fest, dass der vorgeschlagene Entwurf in Richtung einer konsequenten Vereinfachung bezüglich Verständlichkeit und Transparenz tendiert. Es handelt sich um ein ausgewogenes Projekt, welches sowohl die Interessen der Eigentümer wie auch diejenigen der Mieter berücksichtigt, auch wenn in den Details noch Anpassungen wünschbar sind.

SNB

Die Nationalbank unterstützt den Entwurf zur Mietrechtsrevision und insbesondere den Vorschlag, die Mietzinse gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise zu indexieren. Sie beurteilt den Vorschlag als gute Lösung, die vielleicht nicht ideal ist, da sie zu gewissen Verzerrungen führen kann, die aber als Kompromiss dennoch akzeptabel ist und im Vergleich zur aktuellen Situation einen erheblichen Fortschritt darstellt. Die SNB unterstützt denn Vorschlag indessen nur unter der Bedingung, dass die Indexierung ohne Ausnahme zu 100 Prozent erfolgt.

Schweizerischer Städteverband

Der Schweiz. Städteverband begrüßt die Stossrichtung der vorgesehenen Mietrechtsrevision. Der vorgeschlagene Wechsel zur Index- und Vergleichsmiete bei Wohnräumen sowie die Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen bewirkt eine radikale Entschlackung und Vereinfachung der Regeln zur Mietzinsfestlegung.

STV

Der unterbreitete Revisionsvorschlag trägt den Interessen der Mietenden und der Vermietenden gleichermaßen Rechnung. Er führt zu einer Vereinfachung des Mietrechts und zu mehr Transparenz bezüglich Mietzinsanpassungen. Ausserdem führt er auf eine ausgewogene Art zu einer Stabilisierung der Mietpreisentwicklung. Das Vergleichsmietemodell wird allerdings abgelehnt.

SVKG

Im Grundsatz ist die Schweizerische Vereinigung der kantonalen Grundstücksbewertungsexperten (SVKG) mit der vorliegenden Revision des Mietrechtes einverstanden.

SVV

Der Entwurf wird grundsätzlich begrüßt, da er in anerkennenswerter Weise den Versuch widerspiegelt, die verschiedenen Interessen im Rahmen einer Kompromisslösung zusammenzuführen.

Stadt Zürich

Die Stadt Zürich begrüßt es, dass die Sozialpartner sich auf eine sozial ausgewogene Vereinfachung des Mietrechts einigen konnten.

VKF

Die Vorlage wird grundsätzlich begrüßt.

VSKB

Es wird auf die Stellungnahme von Swissbanking verwiesen. Die vorgesehenen Änderungen des Obligationenrechts werden unterstützt.

VSS

Die Option, die Anfangsmiete anfechten zu können und der Systemwechsel mit der Anbindung der Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise anstelle des Hypothekarzinses, ist für den VSS ein taugliches Mittel, um eine Dämpfung der Mietkosten zu erreichen.

ZHK

Die vorgesehene Revision mit der Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen wird als positiv und ausgewogen beurteilt. Der mit der Entkoppelung verbundene Systemwechsel von der Kostenmiete zur Indexierung der Mietzinse vereinfacht das Mietrecht. Konsequenterweise wird auch auf ein marktorientiertes Vergleichsmiete-Instrument zur Überprüfung der Anfangsmieten gewechselt.

4 Anträge und Bemerkungen zu ausgewählten Themen

4.1 Anwendbarkeit der Missbrauchsbestimmungen Nettowohnfläche (Artikel 253b Absatz 2)

ZH, SZ, BS, AG, GR, HEV Schweiz, VIV, SVW, VLB, sgV, SVKG

Es wird darauf hingewiesen, dass es für den vorgeschlagenen Begriff der Nettowohnfläche keine allgemein gültige Definition gibt und dieser daher näher zu definieren ist. Der VIV und die SVKG schlagen die Berechnung nach der SIA-Norm vor. Die SVKG befürwortet eine genauere Definition in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

ZH, SZ, BS, AG, GR, VLB, SVV

Der Begriff „luxuriös“ ist näher zu definieren.

ZH, SZ, ZG, BS, SH, AG, VD, VS, HEV Schweiz, USPI, SVIT, FRI, FER, VIV, SVW, VLB, Centre patronal, CVCII, SBV, bauenschweiz

Die Einführung des Kriteriums der 150m² Nettowohnfläche anstelle der Anzahl der Zimmer wird begrüsst.

VLB

Bei der Anwendung der Bestimmung könnten sich Schwierigkeiten ergeben, weil die exakte Wohnfläche oftmals nicht oder nicht genau bekannt ist.

LU

Die bisherige, bewährte Definition ist beizubehalten.

SZ, ZG, BS, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Es ist zu prüfen, ob eine Ausdehnung auf 180m² zweckmässig ist.

Schweizerischer Gemeindeverband

Es wird beantragt, weitere Kriterien für die Abgrenzung, z.B. den Mietpreis pro Fläche, zu prüfen.

SG, SVIT, VIV, sgV, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Auf den Begriff „luxuriös“ soll verzichtet werden, es ist einzig auf die Nettowohnfläche abzustellen.

SAV

Die Gründe für die vorgeschlagenen Änderungen leuchten ein. Der SAV schlägt darüber hinaus deshalb vor, auf das so genannte "qualitative" Kriterium, nämlich auf die Voraussetzung eines "luxuriösen" Objektes ganz zu verzichten, da eine Nettowohnfläche von mehr als 150 m² einen gewissen Luxus indiziert, der die entsprechende Mietpartei als nicht sozialschutzbedürftig erscheinen lässt.

CATEF

In Einzelfällen sollte der Richter einen Ermessensspielraum haben, um z.B. auch den Standard einer Wohnung bei der Beurteilung miteinzubeziehen.

SVIT, VIV, SVV

Die Miete von Geschäftsräumen ist von den Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse auszunehmen. Der SVV ist der Meinung, dass es möglich sein soll, den Ausschluss zumindest vertraglich zu vereinbaren.

sgv

Geschäftsräume mit mehr als 150 m² Fläche oder 5'000 CHF Mietkosten pro Monat sollten ebenfalls von der Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen ausgenommen werden.

SAV

Die Frage ist zu prüfen, ob nicht gewisse Geschäftsraum-Mietverhältnisse von der Unterstellung unter die Missbrauchsbestimmungen auszunehmen sind. Erfahrungsgemäss sind Mieter von Geschäftsräumlichkeiten an langjährigen Mietverhältnissen interessiert, während Vermieter andererseits nur dann zu längerfristigen Bindungen bereit sind, wenn die Möglichkeit besteht, den Mietzins den veränderten Marktverhältnissen anzupassen.

4.2 Vergleichsmieten

4.2.1 Allgemeines

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, VSKB, DJS

Es bestehen Bedenken, ob das Instrument genügend präzise ist und ob es möglich sein wird, die unterschiedlichen Wohnungen exakt genug zu erfassen.

TI, SMV / ASLOCA / ASI, SGB, USPI

Das Modell ist noch unvollständig und muss Gegenstand vertiefter Abklärungen und Tests sein.

BE, NE

Es wird festgestellt, dass einzelne Punkte noch offen sind. NE kritisiert, der Bundesrat erhalte eine Ermächtigung ohne präzise gesetzliche Vorschriften und BE regt an, Artikel 269 erst zusammen mit der Ausführungsverordnung in Kraft zu setzen, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden.

SMV / ASLOCA / ASI, FRI, FER

Die bisherige Arbeitsgruppe sollte weitergeführt werden, um eine Lösung für die angesprochenen Details zu erarbeiten. Die Bestimmungen der Verordnung sind wichtig, da das Gesetz teilweise sehr allgemein formuliert ist. Politisch wichtige Regelungen sind im Gesetz und nicht nur in der Verordnung zu regeln.

CATEF

Die CATEF begrüsst grundsätzlich das System gemäss Artikel 269 E OR.

HEV Schweiz, SVIT, FRI, VIV

Im vorgeschlagenen System der Indexmiete ist es folgerichtig, die Missbrauchsdefinition mittels Vergleichsmiete vorzunehmen. Hedonische Modelle haben sich in der Praxis bewährt.

CVCI

Die CVCI stand einer Mietzinsstatistik immer ablehnend gegenüber; dennoch zieht sie dieses System demjenigen der Renditeberechnung vor, führt doch letzteres zu viel mehr Meinungsverschiedenheiten. Sie schlägt vor, eine Begleitgruppe einzusetzen, die für die Ausarbeitung und Einführung des Vergleichsmietesystems zuständig ist.

SAV

Der SAV äussert grundsätzliche Vorbehalte gegenüber einer Missbrauchsgesetzgebung, die auf statistische Erhebungen abstellt.

STV

Der STV lehnt die Vergleichsmieten ab.

SP

Die Obergrenze bei der Festlegung der Mietzinse resultiert aufgrund einer Bandbreite von 90 Prozent. Es ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen das haben wird. Dieser Umstand bedarf weitergehender Abklärungen. Es sollte noch einmal geprüft werden, ob für die Anfangsmiete nicht doch an einem Berechnungsmodell festgehalten werden soll, welches übersetzte Erträge vermeidet, wobei es so auszugestalten wäre, dass es einfacher zu handhaben wäre als das heutige.

Allgemein ist das System der Vergleichsmieten für Mietwohnungen noch unvollständig und muss Gegenstand vertiefter Abklärungen sein.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

Für Mieterinnen vereinfacht die Vergleichsmiete die Anfechtung der Anfangsmietzinse. Allerdings fehlt nun ein Bremsmechanismus. Die Vermieterschaft kann aufgrund der Vergleichsmiete überhöhte Erträge erzielen. Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Mieterschaft im Zweifelsfalle verlangen kann, dass die Vermieterschaft die Nettorendite der Liegenschaft detailliert offen legen muss. Eine entsprechende Korrektur des Mietzinses in Abweichung der statistisch ermittelten Werte ist dann möglich.

Pro Familia

Es sollte ein Monitoring des Wohnungsmarktes eingeführt werden, das es erlaubt, die mit Familienwohnungen verbundenen Besonderheiten festzustellen.

AIHK, economiesuisse

Das System der Indexmiete verlangt eine marktgerechte Vergleichsbasis. Klar abzulehnen wäre demnach ein System, das letztlich auf staatlich angeordnete Anfangsmietzinse hinauslaufen würde.

SVV

Es geht aus dem Gesetzesentwurf nicht hervor, ob es sich bei der Vergleichsmiete um eine Netto- oder um eine Bruttomiete handelt.

sgv

Die Botschaft des Bundesrats muss die wissenschaftliche Methode der Vergleichbarkeit einfach und transparent erklären. Die Weiterführung der Arbeitsgruppe sollte als Prinzip im Gesetz und in ihrer Funktionierungsart in der Verordnung verankert werden.

NE

Wenn die Mietenden ihre Anfechtungsmöglichkeit bezüglich Anfangsmietzinsen zurückhaltend wahrnehmen, beruhen die Vergleichsmieten auf generell missbräuchlichen Mietzinsen.

SMV / ASLOCA / ASI

In urbanen Agglomerationen, in denen seit längerem Wohnungsnot besteht, muss eine differenzierte Betrachtungsweise angewandt werden, damit es nicht zu einem Einfrieren der Preise auf einem sehr hohen Niveau kommt.

Swissbanking

Beim Vergleichsmietemodell ist auf die Unabhängigkeit zu achten, indem die Ausführung auf mindestens zwei getrennte Organisationen übertragen wird.

FRI, FER, LPS, CVCJ

Die Statistik ist alle drei Monate (LPS: mehrmals jährlich) zu aktualisieren.

SVIT, VIV

Die Statistik muss aktuell sein. Sie soll mindestens einmal jährlich erneuert werden.

VD

Die Übernahme von allfälligen Kosten durch die Kantone für die Ermittlung der Vergleichsmieten wird abgelehnt.

4.2.2 Öffentlichkeit

ZH, SZ, BL, GR, TG, VD, VS, NE, SVW, VSKB, Centre patronal, DJS, Schweizerischer Städteverband, SVV, Stadt Zürich, GPS, LPS, SP, CBL Genève SMV / ASLOCA / ASI, USPI

Es wird vorgeschlagen, dass das Instrument öffentlich ist und auch den Mietenden und Vermietenden zugänglich gemacht wird (keine Beschränkung auf Schlichtungsbehörden und Gerichte).

ZG

Befürwortet ausdrücklich, dass das Instrument nur den Schlichtungsbehörden zugänglich ist.

FRI

Ob das Vergleichsinstrument öffentlich zugänglich ist, muss im Gesetz geregelt werden.

4.2.3 Bandbreite

SBV

Die im Bezug auf die Bandbreite vorgeschlagene Lösung ist sinnvoll.

SVIT, VIV

Die Bandbreite von 90 Prozent ist Teil des gefundenen Kompromisses. Eine tiefere Bandbreite wird abgelehnt.

SP

Die Bandbreite von 90 Prozent erscheint sehr gross.

GPS

Die Bandbreite der nicht missbräuchlichen Mietzinse soll bei 80 Prozent definiert werden. Die vorgeschlagene Bandbreite von 90 Prozent führt zu einer durchschnittlichen Missbräuchlichkeit von nur fünf Prozent, was aus Sicht der Grünen eine zu kleine Masszahl ist und eine Anfechtung in sehr vielen Fällen nicht lohnenswert macht.

SAV

Nicht nachvollziehbar erscheint, weshalb die im obersten Preissegment befindlichen 5 Prozent der Mietzinse per se missbräuchlich sein sollen.

Swissbanking

Es ist zu prüfen, inwiefern die Anfechtbarkeit der obersten 5 Prozent der Vergleichsmieten den Mittelwert beeinflusst.

HVS

Der obere Rand der Bandbreite ist 30 Prozent höher als der Mittelwert. Eine Wohnung für beispielsweise monatlich CHF 1'800.-- könnte auch CHF 2'300.-- kosten, ohne dass sich der Mieter dagegen wehren könnte. Dies führt zu übersetzten Renditen und zu einer Spiralwirkung nach oben. Es muss somit ein Bremsmechanismus eingebaut werden, wonach sich die Festlegung des Anfangsmietzinses auch an den effektiven Kosten orientiert.

4.2.4 Beobachtungsperiode

ZH

Es ist sachgerecht, die aktuellen Mietzinse der in der Fünfjahresperiode neu abgeschlossenen Mietverhältnisse zu berücksichtigen.

HEV Schweiz, SVIT, FRI, VIV

Die Berücksichtigung von maximal fünfjährigen Mietverhältnissen wird im Rahmen des Kompromisses akzeptiert, 2-3 Jahre wären indessen sachgerechter.

SAV

Nachdem das Instrument ausschliesslich bei der Anfechtung von Anfangsmietzinsen zur Anwendung gelangt, erscheint der Einbezug von Vergleichsmietzinsen, die in der Periode von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der statistischen Erhebung begonnen haben, als zu lang. Die Frist sollte auf ca. zwei bis drei Jahre verkürzt werden.

ZG, GPS

Es sollen die Mietzinse der letzten 7 Jahre (nicht 5 Jahre) berücksichtigt werden. Diese Periode entspricht dem durchschnittlichen Mieterwechsel.

SVIT, VIV

Es ist in das Gesetz (VIV: in die Verordnung) aufzunehmen, dass jeweils die aktuell gültigen Mietzinse in die Statistik einfließen und nicht die Mietzinse beim Abschluss des Mietvertrages vor fünf Jahren.

CVCI

Die Statistik soll sich auf die effektiv bezahlten Mietzinse beziehen.

4.2.5 Geförderte Mietobjekte / Genossenschaften

HEV Schweiz, SVIT, USPI, FRI, VIV, SBV, sgV, bauenschweiz

Bei der Berücksichtigung des Datenpools dürfen nur Mietobjekte berücksichtigt werden, die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden. Daher dürfen die von der öffentlichen Hand vermieteten oder in irgend einer Form geförderten/unterstützten Wohnungen nicht miteinbezogen werden (auch Genossenschaftswohnungen nicht). Dies ist im Gesetz ausdrücklich zu bestimmen.

CVCI, GR, Centre patronal

Mietzinse, die durch die öffentliche Hand verbilligt sind, dürfen durch die Statistik nicht erfasst werden.

SH

Geförderte und vom Gemeinwesen vermietete Wohnungen sollen nicht berücksichtigt werden.

SAV

Die Regelung, wonach Mietzinse, die Gegenstand von Finanzhilfen der öffentlichen Hand bilden, bei den Datengrundlagen nicht berücksichtigt werden, müsste im Gesetzestext verankert werden. Gleiches müsste generell für Objekte, die von der öffentlichen Hand vermietet werden und für alle Genossenschaftswohnungen gelten.

SMV / ASLOCA / ASI

Der Ausschluss ganzer Wohnungstypen aus der Statistik muss sehr zurückhaltend erfolgen.

SP

Als Korrektiv zu den Auswirkungen einer Bandbreite von 90 Prozent sollen möglichst die Mietzinse aller qualitativ vergleichbaren Wohnungen in die Berechnungsbasis einfließen, so insbesondere auch jene des genossenschaftlichen Wohnbaus.

ZH

Es ist wichtig, dass die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger uneingeschränkt in die Statistik einfließen.

BS, Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Die nicht geförderten Genossenschaftswohnungen sollen miteinbezogen werden (in BS sind 12,5 Prozent der Mietwohnungen Genossenschaftswohnungen).

4.2.6 Statistisches Erhebungsmodell

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Schweizerischer Gemeindeverband, Centre patronal, CVCI, LPS

Es wird vorgeschlagen, die Bezeichnung "landesweit" in Artikel 269 Absatz 2 zu streichen. Das Centre patronal führt aus, dass es schwierig erscheint, die Mietzinse in Genf, Zürich oder beispielsweise Delsberg miteinander zu vergleichen.

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, VSKB, DJS

ZH wünscht insbesondere, dass den unterschiedlichen Ausstattungen genügend Rechnung getragen wird und moniert, es werde schwierig sein, auch die Dienstleistungsqualität der Vermieterschaft zu berücksichtigen. Zudem soll sichergestellt werden, dass von einer einheitlichen Flächenberechnung ausgegangen wird.

GE wünscht neben der Vergleichsmiete das Instrument der Renditeberechnung beizubehalten, AG möchte auch auf die kostendeckende Bruttorendite abstellen.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Bei den Kriterien für die Vergleichbarkeit sind auch der energetische Standard und denkmalgeschützte Altbauten zu berücksichtigen.

SAV

Bei den Kriterien gemäss Artikel 269 Absatz 4 stellt die Flächenberechnung ein Problem dar. Die Umschreibung der Erhebungsmodelle und der Vergleichsmietkriterien durch den Bundesrat muss bekannt sein, sobald über die Gesetzesrevision zu entscheiden ist.

VD

Der unterschiedlichen Praxis bei der Ausscheidung von Nebenkosten muss Rechnung getragen werden.

Die Erneuerungsperiode sollte auch als Kriterium berücksichtigt werden.

Pro Familia

Die Umschreibung des Mietpreises in städtischen Regionen sollte zusätzliche, noch genauer zu definierende Kriterien berücksichtigen, damit eine unausgewogene Mietzinserhöhung verhindert werden kann, von der Mehrpersonenhaushalte, insbesondere Familien, betroffen sind.

Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Es wird beantragt, dass bei der Anhörung im Hinblick auf die Festlegung der Erhebungsmodelle die kommunalen Fachstellen sowie die gemeinnützigen Wohnbauträger beigezogen werden.

BS

Bei der Anhörung sollen die Schlichtungsbehörden miteinbezogen werden.

4.2.7 Kantonale Erhebungen

CATEF

Die CATEF meldet einen Vorbehalt gegenüber Artikel 269 Absatz 6 E OR an, der eine Zunahme von kantonalen und kommunalen Statistiken zur Folge haben könnte, was nicht erwünscht ist.

SAV

Absatz 6 betreffend kantonale und kommunale Erhebungen ist ersatzlos zu streichen.

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Schweizerischer Gemeindeverband

Kantonale und kommunale Statistiken sollten ohne weiteres angewandt werden dürfen, wenn sie auf wissenschaftlich anerkannten Methoden basieren und im Wesentlichen die Kriterien von Art. 269 Abs. 4 E OR erfüllen.

SH, HEV Schweiz, SVIT, VIV, SVV

Kantonale oder kommunale Statistiken zu verwenden wird abgelehnt, da die Missbräuchlichkeit gesamtschweizerisch einheitlich bestimmt werden sollte und die Modelle daher auf einer einheitlichen Datenbasis beruhen sollten.

4.2.8 Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit bei Geschäftsräumen

ZH

In Artikel 269a ist ein Hinweis auf die Quadratmeterpreise gemäss Artikel 11 Absatz 2 VMWG aufzunehmen.

BE, BS, AG, SVV

Es wird bezweifelt, dass die Orts- und Quartierüblichkeit ein zweckmässiges Kriterium darstellt.

VD, JU, sgV, bauenschweiz

Die Reduktion auf drei Vergleichsobjekte wird begrüsst.

NE, LPS, Centre patronal, CVC1

Die Anzahl Vergleichsobjekte sollte im Gesetz fixiert werden.

USPI, FRI, FER

Dass im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse bei Geschäftsmieten der Vergleich mit drei Objekten genügen soll, wird begrüsst. Dies ist jedoch auf Gesetzesstufe zu fixieren.

SVIT

Für Geschäftsräume ist generell auf Bestimmungen betreffend missbräuchliche Mietzinse zu verzichten.

USPI, FRI, CVC1

Schlagen vor, die Geschäftsräume nicht den Missbrauchsbestimmungen zu unterstellen, insbesondere wenn die gemietete Fläche grösser als 150 m² ist und der Mietzins mehr als CHF 5'000.- pro Monat beträgt.

VIV, Centre patronal, CVCJ

Falls die Unterstellung der Geschäftsmieten und die Missbräuchlichkeitsbestimmungen bestehen bleiben, wird die Reduktion von fünf auf drei Vergleichsobjekte begrüsst.

SAV

Die Bestimmung betreffend Anfangsmietzinse bei Geschäftsräumen ist dahingehend zu ergänzen, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen für gleichartige Objekte erbracht werden kann.

Swissbanking

Es wird empfohlen, diesen Artikel ersatzlos zu streichen, da die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten, die Baukreditfinanzierung erschwert.

4.3 Überprüfung der Anfangsmietzinse

GR

Die Überprüfung und Anpassung von Mietzinsen sollte jederzeit möglich sein, nicht nur bei den Anfangsmietzinsen.

SMV / ASLOCA / ASI, SGB

Die Beibehaltung der Möglichkeit der Anfechtung der Anfangsmietzinse wird als zentraler Punkt begrüsst.

HEV Schweiz, SVIT

Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses stellt innerhalb der Privatrechtsordnung einen Fremdkörper dar und wird nur im Rahmen des Kompromisses akzeptiert.

STV

Der STV lehnt die Möglichkeit des Mieters, den Anfangsmietzins anzufechten, ab.

SVIT

Offen ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses im Zusammenhang mit der Umsatzmiete für Geschäftsräume. Hier ist unklar, wie die Beurteilung der Zuverlässigkeit, bzw. der Missbräuchlichkeit, erfolgen soll.

Der Zweck der Formularpflicht zur Mitteilung des Mietzinses der vormietenden Partei ist nicht ersichtlich. Jedenfalls kann es nicht sein, dass der Vermieter einen allenfalls erhöhten Mietzins begründen muss, weil er die Höhe der Vergleichsmiete selber auch nicht kennt. Daher ist auf Absatz 2 von Artikel 270 E OR zu verzichten.

VLB

Hilfreich wäre eine Definition des Begriffs des "Anfangsmietzinses".

4.4 Indexierung der Mietzinse

4.4.1 Allgemeines

SGB

Ist mit dem Systemwechsel einverstanden, obschon er sich bisher für die Kostenmiete eingesetzt hat.

VD, NE

Bei einer Herabsetzung infolge gesunkenem Landesindex ist nicht klar, ob eine Senkung von Gesetzes wegen erfolgen muss oder nur auf Verlangen der Mieterschaft (NE). VD fragt, ob eine Sanktion vorgesehen ist, falls die Vermieterschaft den Mietzins nicht senkt.

SMV / ASLOCA / ASI

Es ist zu prüfen, wie Veränderungen im Verhältnis von Mietzins und Nebenkosten (z.B. die Ausscheidung von neuen Nebenkosten) zu regeln sind, wenn nicht mehr wie heute die Kostenmiete, sondern das neue System von indexierten Mietzinsen gilt.

Mit dem Inkrafttreten der Revision ist ein Monitoring über die Entwicklung der Mieten einzuführen.

USPI, FRI, CVCI

Die Überwälzung der Teuerung ist als Kann-Bestimmung ausgestaltet. Demgemäss ist auch bei einer Senkung des Landesindex der Konsumentenpreise eine Kann-Bestimmung vorzusehen.

Pro Familia

Die Mietzinse könnten, insbesondere während Perioden mit Inflation, stark ansteigen. Das Revisionsprojekt trägt diesem Element, das insbesondere für zahlreiche Familien von Bedeutung ist, nicht Rechnung.

VSKB

Es ist davon auszugehen, dass durch die Anbindung der Mietzinse an den Konsumentenpreisindex die Liquiditätslage der Vermieter gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Änderung erfahren wird und dass auch die Gefahr einer verstärkten Inflation klein ist, zumal die Geldpolitik der Nationalbank nicht mehr behindert wird.

sgv

Die gesetzliche Terminologie betreffend "Mietzinsanpassungen" und "Mietzinserhöhungen" sollte überprüft und die Erläuterungen entsprechend angepasst werden.

4.4.2 Definition des massgebenden Indexes

BE, FR, GE

Es soll überprüft werden, ob nicht ein Index ohne Mieten anzuwenden ist.

ZH

ZH schlägt vor, einen Index ohne Miet- und Energiekosten zu verwenden, dies anstelle der in Artikel 269c Absatz 3 vorgesehenen Korrekturmöglichkeit.

HVS

Die Anpassung an einen Index, der Mietzinse und Nebenkosten einschliesst, hat eine Spiralwirkung. Dies kann nicht das Ziel sein und sollte überdacht werden.

4.4.3 Höhe des Überwälzungssatzes

HEV Schweiz, SVIT, USPI, FRI, FER, VIV, VLB, SNB, CATEF, bauenschweiz

Die Möglichkeit, die Mieten zu 100 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, ist der zentrale Punkt des einvernehmlichen Vorschlags der Mieter- und Vermieterorganisationen für einen Systemwechsel. Dies wird u.a. mit den Risiken des Kapitalmarktes begründet, welche vollumfänglich die vermietende Partei zu tragen hat und daher eine Indexierung zu 100 Prozent rechtfertigen. Eine Beschränkung des Teuerungsausgleichs ist inakzeptabel. Die Vermieterorganisationen weisen zudem darauf hin, dass im Gegenzug auf die Möglichkeit der Mietzinserhöhung nach einer Handänderung verzichtet wurde.

Centre patronal, CVCI

Die Berücksichtigung von 100 Prozent des LIK ist gerechtfertigt. Dieser Wert hat den Vorteil der Einfachheit und er findet überdies bereits für die nach geltendem Recht indexierten Mietzinse Anwendung.

sgv

Der Satz von 100 Prozent wird begrüsst. Er gilt bereits bei der heutigen Indexmiete.

ZH, BE, FR, VD, VS, NE, GE, JU, SBV, SP

Es bestehen Vorbehalte in Bezug auf eine Überwälzung im Umfang von 100 Prozent.

GPS

Eine 100-prozentige Indexierung der Mieten wird abgelehnt und es wird eine Indexierung zu höchstens 80 Prozent gefordert.

SMV / ASLOCA / ASI

Löhne und Renten sind auch nicht voll indexiert. Die Anpassung an einen Index, der die Mietzinse und Nebenkosten mitumfasst, hat eine gewisse Spiralwirkung, so dass die Mietzinse stärker steigen könnten als der Landesindex der Konsumentenpreise. Dies gilt es zu vermeiden.

SGB

Eine Indexierung zu 100 Prozent ist jedoch zu hoch und führt zu einer ungerechten, kumulativen Wirkung, da die Wohnungskosten bereits im Landesindex der Konsumentenpreise enthalten sind. Zudem sind die Einkommen nicht indexiert. Es wäre ungerecht, wenn die Vermieter über eine gesetzliche Garantie der Einkommensindexierung verfügen würden. Deswegen darf die Anpassung 80 Prozent des Indexes nicht übersteigen.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

Die Möglichkeit der jährlichen Erhöhung des Mietzinses und der 100-prozentigen Anpassung an den Index ist nicht vertretbar. Gerade für Familien mit niedrigen Einkommen und Einelterfamilien ist es untragbar, unter Umständen jährlich mit einer Mietzinserhöhung rechnen zu müssen. Es wird vorgeschlagen, dass die Mietzinse maximal alle drei Jahre zu höchstens 75 Prozent an den Landesindex angepasst werden dürfen.

HVS

Bei der jährlich möglichen Überwälzung der Teuerung gemäss Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise muss überprüft werden, ob diese in einem vertretbaren Verhältnis zu den effektiven Kosten der vermietenden Partei stehen. Allenfalls darf nur eine tiefere Überwälzung erfolgen.

AVIVO suisse

Die AVIVO suisse verlangt, dass Artikel 269c gestrichen wird. Wenn tatsächlich der Landesindex der Konsumentenpreise massgebend wird, darf dessen Steigerung nur teilweise und nicht zu 100 Prozent überwält werden.

4.4.4 Überwälzung der Teuerung / Anpassung des Mietzinses

ZH, SZ, OW, SH, AR, GR, Glarner Handelskammer, Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, sgV, SVV, Stadt Zürich, HEV Schweiz, SVIT, FRI, FER, VIV, SVW, VLB, SAV, SBV, bauenschweiz

Die Anpassungsregeln sind zu kompliziert und praxisfremd ausgestaltet. Sie führen zu unzumutbarem administrativem Mehraufwand für die Vermieterschaft (so insb. ZH). Sie würden dazu führen, dass innerhalb der gleichen Liegenschaft für jedes Mietverhältnis unterschiedliche Indexstände gelten würden, was zu einem grossen Verwaltungsaufwand führt. Wie im heutigen Recht muss die Indexmiete einfach, transparent und praxistauglich ausgestaltet werden. Es ist im Gesetz festzuhalten, dass die Mietzinserhöhung die Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übertreffen und dass die Erhöhung einmal jährlich erfolgen darf.

BS

Es ist nicht klar genug geregelt, ob Vorbehalte, bzw. teilweise Anpassungen, möglich sind.

SVW

Mietzinssenkungen sind analog zu den Erhöhungen stark zu vereinfachen.

CATEF

Absatz 2 von Artikel 269c E OR sieht einerseits vor, dass der Mietzins bei einem Rückgang des Indexes gesenkt werden muss. Andererseits ist bei einer Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise der Vermieter nicht verpflichtet, den Mietzins zu erhöhen. Daher ist die Pflicht zur Senkung des Mietzinses bei einer Senkung des Landesindex der Konsumentenpreise aufzuheben.

SAV

Im Bezug auf Mietzinsherabsetzungen wird für Artikel 270a Absatz 1 Litera a im Sinne einer Vereinfachung vorgeschlagen, dass eine Mietzinssenkung zu erfolgen hat, wenn der Stand des Landesindex nach Ablauf eines Kalenderjahres seit der letzten Mietzinsanpassung oder seit dem Vertragabschluss tiefer liegt.

4.4.5 Anpassungsmöglichkeit des Mietzinses bei langfristigen Mietverhältnissen.

ZH, SH, VD, SVW, VLB, SMV / ASLOCA / ASI, HEV Schweiz, SAV ,bauenschweiz

Die Möglichkeit der Indexierung von langfristigen Mietverhältnissen (wie im geltenden Recht mit einer Mindestdauer von fünf Jahren) gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise muss gewährleistet sein. Der VLB schlägt vor, unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende, eine Mietzinsanpassungsanzeige zuzulassen. Der SAV regt an, Artikel 269g Absatz 1, erster Satz dahingehend abzuändern, dass der Vermieter den Mietzins im Sinne von Artikel 269c einmal pro Kalenderjahr der

Entwicklung des Landesindexes und im Übrigen jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen kann.

SVIT, Stadt Zürich

Auch die Mietzinse bei Mietverhältnissen, welche eine Mindestdauer von einem Jahr oder länger haben, müssen angepasst werden können (unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen, gemäss dem heutigen Artikel 17 Absatz 3 VMWG).

CATEF

Die CATEF regt an, die Bestimmung des geltenden Artikel 269b OR, betreffend den Mietverhältnissen mit einer Mindestfrist von fünf Jahren, auch ins neue Recht aufzunehmen.

4.4.6 Reduktion des Überwälzungssatzes durch den Bundesrat

ZH

Anstelle der in Artikel 269c Absatz 3 vorgesehenen Korrekturmöglichkeit ist ein Index ohne Miet- und Energiekosten zu verwenden.

SVIT, VIV

Nur im Rahmen des Kompromisses ist der SVIT damit einverstanden, dass der Bundesrat bei hoher Teuerung in das System eingreifen kann. Allerdings ist Absatz 3 von Art. 269c E OR als "Kann-Vorschrift" auszugestalten. Eine nachträgliche Teuerungsüberwälzung muss möglich sein (VIV).

SVV

Eine Reduktion des höchst zulässigen Überwälzungssatzes durch den Bundesrat bei starker Jahresteuern wird abgelehnt.

GPS

Für eine wirkungsvolle Teuerungsbremse muss die Kappungsgrenze bei einem Teuerungsanstieg von drei Prozent angesetzt werden.

USPI, FRI, CVCI

Die Möglichkeit des Eingriffs des Bundesrates gemäss Artikel 269c Absatz 3 E OR muss auch bei einem starken Rückgang des Landesindex der Konsumentenpreise (also bei einer Deflation) gegeben sein.

4.5 Mehrleistungen der vermietenden Partei

GPS

Aus der Kombination einer Anfangsmiete, die das Marktniveau ausreizt und einer relativen Erhöhung auf Kostenbasis kann ein Mietzins resultieren, der das zulässige Mietzinsniveau überschreitet. Es ist daher sicherzustellen, dass auch bei wertvermehrenden Investitionen der zum Zeitpunkt der Erhöhung zulässige Anfangsmietzins nicht überschritten wird.

ZH

Vorbehalte bei Vertragsabschluss sollen nur zulässig sein, soweit sie sich auf wertvermehrende Arbeiten beziehen, die nach Vertragsschluss ausgeführt werden.

SZ, SH, HEV Schweiz, SVIT, VIV, SVW, VLB, sgV, bauenschweiz

Die Sperrfrist soll ab Abschluss des Mietvertrages gelten (nicht erst ab Beginn des Mietverhältnisses).

GR

Fordert eine genauere Umschreibung der Mehrleistungen und die Festlegung der Zins- und Amortisationssätze.

VD

Verlangt eine Ausnahme von der Sperrfrist für unvorhergesehene oder dringende Arbeiten.

NE

Erachtet die Regelung als zu wenig detailliert. Näheres ist auf Gesetzesstufe zu regeln. Es wird festgestellt, dass die 50 bis 70 Prozent-Regel von den Gerichten nicht mehr angewandt wird.

JU

Die 50 bis 70 Prozent-Regel führt zu Missbräuchen, wenn die Vermieterschaft den Unterhalt vernachlässigt.

SVIT, USPI, FRI, SVV

Die Regelung ist zu wenig konkret. Insbesondere ist die Regel von Artikel 14 Absatz 1 VMWG ins Gesetz aufzunehmen. Der SVV verlangt, dass auch die künftige Geltung des heutigen Artikel 14 Absatz 3 VMWG genau definiert wird.

SVIT, USPI, FER

Es ist zu überlegen, ob anstelle der Bandbreite von 50-70 Prozent nicht ein Regelsatz von 60 Prozent (SVIT) festgelegt werden sollte. USPI und FER schlagen einen fixen Satz von 65 Prozent vor, USPI schlägt zusätzlich eine Amortisationsdauer von 25 Jahren vor. Falls der ganze Artikel 14 VMWG in das Gesetz aufgenommen wird, ist er zu überarbeiten. Der Kompromiss der mietenden und vermietenden Parteien hat sich auf die Fassung von Artikel 14 VMWG vom November 2007 bezogen und nicht auf den heute geltenden Artikel 14.

USPI

Schlägt vor, nicht auf den Referenzzinssatz gemäss dem heute geltenden Artikel 12a VMWG abzustellen, sondern auf den Satz der zehnjährigen Bundesobligationen, erhöht um 1,5 Prozent. USPI ist der Ansicht, dass diese Lösung einfacher wäre.

SVT

Es ist nicht akzeptabel und aus ökonomischer Sicht nicht vertretbar, dass der Vermieter die Kosten wertvermehrender Arbeiten während eines Jahres nicht überwälzen darf.

VLB

Absatz 2 von Artikel 269e E OR braucht es möglicherweise gar nicht, es genügen die allgemeinen Missbrauchsbestimmungen.

SWE

Begrüssst die vorgeschlagene Formulierung.

SAV

Wenn es nicht der Absicht des Bundesrates entspricht, gegenüber dem heutigen Rechtszustand etwas zu verändern, sollte dies dadurch zum Ausdruck gebracht werden, dass zumindest die Absätze 1 und 2 von Art. 14 VMWG im unveränderten Wortlaut in das Gesetz übernommen werden.

Weil nach neuem Recht das System der Kostenmiete grundsätzlich aufgegeben wird, müssen auch die Bestimmungen über die Überwälzung von Mehrleistungen, die notwendigerweise nach wie vor auf dem Kostenmietmodell beruhen, angepasst werden. Andernfalls werden renovationswillige Vermieter die Liegenschaft vermehrt "leer kündigen". Es fragt sich, ob anstelle der komplizierten heutigen Berechnung nicht einfach der Gesamtbetrag der Investition zu einem Satz verzinst werden soll, der 1/2 Prozent über dem jeweiligen Hypothekarzinsatz liegt.

Für die neu vorgeschlagene Sperrfrist für Mietzinsanpassungen von einem Jahr besteht kein praktisches Bedürfnis.

SBV

Die Festsetzung des Mietzinses erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, weshalb die für Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Verbesserungen vorgesehene Sperrfrist vernünftigerweise ab diesem Datum laufen sollte.

Swissbanking

Die Regelung ist zu detailliert. Sie gibt den Marktteilnehmern keinen Raum für eigene Lösungen, was zu einer vorsichtigen Marktbeurteilung durch die Kreditgeber und dadurch zu einer Einschränkung von Erneuerungen führt.

4.6 Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger

ZH, Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich

Die Regelung wird als ungenügend erachtet (reine Delegationsnorm, Kann-Vorschrift). Es ist zwingend nötig, für die gemeinnützigen Wohnbauträger auf Gesetzesstufe eine einwandfreie materielle Grundlage zu schaffen, damit diese die Mietzinse weiterhin auf Kostenbasis festlegen können.

Zudem sind die von der öffentlichen Hand vermieteten Wohnungen mit einzubeziehen.

Centre patronal

Sonderregeln für diese Wohnungskategorien erscheinen denkbar. Es ist jedoch Aufgabe des Gesetzgebers, die diesbezüglichen Rahmenbedingungen vorzugeben. Eine umfassende Delegation an den Bundesrat ist nicht zweckmässig.

AG, VD, GE

Für diese Kantone besteht Klärungsbedarf. GE fordert insbesondere eine klarere Ausnahmebestimmung auf gesetzlicher Stufe, VD eine klarere Abgrenzung zu Artikel 253b Absatz 3 OR und AG eine Definition der Gemeinnützigkeit und eine nähere Regelung der Zuständigkeiten.

HEV Schweiz, SVIT, USPI, VIV

Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger werden grundsätzlich abgelehnt. Es ist nicht einsehbar, dass das System der Indexmiete für gemeinnützige Wohnbauträger nicht zumutbar sein soll, für die private Vermieterschaft aber schon.

SH, USPI, FRI

Wenn überhaupt, müssen Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger im Gesetz selber festgelegt werden. Es kann nicht sein, dass eine Verordnung Gesetzesbestimmungen faktisch ausser Kraft setzt.

SVW

Aus Sicht des SVW handelt es sich beim vorliegenden Artikel um die Kernbestimmung. Es werden ausformulierte Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger vorgeschlagen, welche auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe aufzunehmen sind.

VLB

Der VLB bittet um Anhörung vor Erlass der entsprechenden Verordnung.

SWE

Dieser Artikel ist so zu formulieren, dass die besonderen Bestimmungen nur für gemeinnützige Wohnbauträger, deren Mietzinse durch die Behörden kontrolliert werden, gelten.

sgv

Sonderregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger werden nicht kategorisch abgelehnt. Die Grundprinzipien sollten indessen im Gesetz verankert werden.

4.7 Formelles Recht

ZH, LU, SZ, BS, SH

Es wird als sinnvoll erachtet, dass bei einer Mietzinserhöhung gemäss einer Staffelungsvereinbarung eine schriftliche Mitteilung genügt. SZ schlägt die Festlegung einer Anzeigefrist vor.

SVIT

Artikel 269g Absatz 1 bis 3 entsprechen dem bisherigen Recht und geben insofern zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie bedürfen indessen der Ergänzung und Verdeutlichung.

SWE

In Artikel 270b Absatz 1 OR sollte erwähnt werden, dass die Anfechtung von Mietzinserhöhungen bei behördlich kontrollierten Mietzinsen bei den jeweils zuständigen Amtsstellen zu erfolgen hat.

4.8 Übergangsbestimmungen

ZH

Die Formulierung von Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 3 Absatz 1 sollte einheitlich sein.

Das während fünf Jahren geltende Wahlrecht der Vermietenden führt zu wenig übersichtlichen Verhältnissen und ist der Rechtssicherheit abträglich. Die lange Übergangsfrist ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Es wird befürchtet, dass im Hinblick auf Inkraftsetzung des neuen Rechts viele Mietzinserhöhungen und damit auch viele Schlichtungsbegehren erfolgen.

GR

Es ist sicherzustellen, dass die Regel von Artikel 12a Absatz 1 bis 4 VMWG auch nach dem für das Jahr 2010 vorgesehenen Systemwechsel Geltung hat.

VD

Es wird befürchtet, dass die gleichzeitige Geltung von zwei Systemen zu Komplikationen und zu vermehrten Streitigkeiten führt.

NE

Einige Fragen bleiben offen, z.B. ob die Mietenden gegenüber Mietzinserhöhungen nach altem Recht auch Einwendungen nach altem Recht geltend machen können und ob die Wahl des alten Rechtes eine definitive ist.

SGB

Die lange, fünfjährige Frist wird gerade noch akzeptiert. Der Zinssatz von 4.5 Prozent ist zu hoch, es werden vier Prozent vorgeschlagen.

SGF, Frauenzentrale Graubünden

Die Übergangsfrist von 5 Jahren ist zu lang. Zudem sollte die Kappung bereits bei 4 Prozent des massgebenden Referenzzinssatzes erfolgen.

IRV, VKF

Die Übergangsfrist von fünf Jahren ist zu lang.

HEV Schweiz, SVIT

Es wird eine verteilungsneutrale Abkoppelung gefordert. Die bestehende Regelung kommt dieser Forderung nur teilweise nach. Im Rahmen des Gesamtpaketes wird sie indessen akzeptiert.

SVIT, SAV, SVV

Bei der Regelung von Artikel 3 der Übergangsbestimmungen ist auf den für das jeweilige Mietverhältnis konkret massgebenden letzten Indexstand abzustellen. Der SVIT macht dazu den Vorschlag, dass, sofern und soweit dadurch ein Zeitraum vor Inkrafttreten des neuen Rechts beschlagen wird, eine Berücksichtigung der Indexveränderung im Umfange von 40 Prozent erfolgt.

SVIT, SAV,

Betreffend Artikel 4 der Übergangsbestimmungen ist festzuhalten, dass der Begriff der "festen Vertragsdauer" unklar ist und bislang vom Gesetzgeber nicht verwendet wurde.

SVIT

Die Parteien sollten die Möglichkeit haben, die Anwendbarkeit des neuen Artikel 253b Absatz 2 E OR zu vereinbaren (Art. 5 Übergangsbestimmungen).

FRI

In Artikel 4 ist der Ausdruck « bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer » durch « bis zum Vertragsablauf » zu ersetzen.

FER

Die Frist von fünf Jahren in Artikel 1 der Übergangsbestimmungen ist zu lange. Die neuen Bestimmungen sollten unmittelbar nach Inkrafttreten für alle Mietverhältnisse gelten. Falls unbedingt eine Frist gewährt werden muss, darf sie nicht länger als 2 bis 3 Jahre sein.

SVW, VLB

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen sind die Ausführungsbestimmungen zu Artikel 269f E OR betreffend die gemeinnützigen Wohnbauträger in Kraft zu setzen.

Centre patronal, CVC1

Die für die beim Inkrafttreten des neuen Rechts laufenden Mietverhältnisse vorgesehenen Bestimmungen sind angemessen.

SBV

Eine Übergangsfrist für die Abkoppelung von den Hypothekarzinssätzen bei bestehenden Mietverträgen ist dringend notwendig. Mit den vorgeschlagenen fünf Jahren ist sie eher zu kurz.

sgv

Dem Mieter sollten Herabsetzungsansprüche nach bisherigem Recht nur solange zustehen, als dem Vermieter dieselbe Option zusteht.

SVKG

Der Referenzzinssatz gemäss Art. 12a Abs. 1 bis 5 VMWG soll langfristig beibehalten werden, damit die Schätzungsbestimmungen in den Kantonen sich darauf abstützen können.

SVV

Eine Übergangsfrist von fünf Jahren wird akzeptiert. Dagegen ist die Begrenzung der Höhe des Referenzzinssatzes auf 4,5 Prozent nicht sinnvoll.

ZHK

Es spricht vieles dafür, die bisherigen Spielregeln des Mietrechts beizubehalten, bis sich die Hypothekenzinsen wieder auf einem langfristigen Durchschnitt von 4,5 Prozent eingependelt haben.

4.9 Verschiedenes / ergänzende Anträge

4.9.1 Handänderung

HEV Schweiz, SVIT, VIV

Die Mietzinsanpassungsmöglichkeit des Erwerbers einer Liegenschaft wird als sachgerecht betrachtet. Der Verzicht auf diese Anpassungsmöglichkeit wird nur im Rahmen des Kompromisses akzeptiert.

SVV

Mietzinsanpassungen sollten auch aufgrund einer Handänderung der Liegenschaft erfolgen können.

GPS

Die Grünen begrüßen es, dass Handänderungen nicht mehr Mietzinsanpassungen nach der absoluten Methode rechtfertigen. Zusätzlich müsste aber auch der Kündigungsschutz in dem Sinne verstärkt werden, dass Kündigungen als missbräuchlich erklärt würden, die zur Erzielung eines höheren Ertrags ausgesprochen werden. Es besteht die Befürchtung, dass Vermieterinnen bzw. Neuerwerberinnen von Mietwohnungen vermehrt von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, um schnell eine Marktmiete erzielen zu können.

4.9.2 Staffelmiete

SMV / ASLOCA / ASI

Der Status der Staffelmiete muss präzisiert werden.

SAV, SVIT

Bei der Staffelmiete ist nicht klar, weshalb für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen die Formvorschrift der Schriftlichkeit beachtet werden muss.

SAV

Wenn nach der Vereinbarung eines Staffelmietzinses der Anfangsmietzins erfolgreich angefochten wird, muss klar sein, was mit den erst in Zukunft zur Anwendung gelangenden Mietzinsstaffelungen geschieht.

HEV Schweiz, USPI, FRI

Die Aufnahme der Staffelmiete ins Gesetz sowie der Verzicht auf das amtliche Formular bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen werden begrüsst. Es könnte sogar auf eine schriftliche Anzeige verzichtet werden.

SVIT

Artikel 269d E OR sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Vermieter an eine langjährige Mietdauer mit Staffelung nicht gebunden ist, wenn der Anfangsmietzins vom Richter korrigiert wird. Zudem sollte präzisiert werden, dass nach Ablauf der Staffelung bei fehlender vertraglicher Regelung die Indexmiete gemäss Indexstand bei Mietvertragsabschluss massgebend ist.

In Absatz 2 von Artikel 269g E OR ist klarzustellen, dass "unklare" Begründungen nicht zur Nichtigkeit führen.

SVV

Die Mindestvertragsdauer von drei Jahren für gestaffelte Mietzinse erscheint unnötig.

4.9.3 Umsatzmiete

HEV Schweiz

Es ist folgerichtig, die Umsatzmiete, welche sich in der Praxis etabliert hat, in das Gesetz aufzunehmen.

SVIT, SVV

Artikel 270a Absatz 1 Buchstabe b ist nicht zweckmässig. Die Höhe des Mietzinses bei der Umsatzmiete bemisst sich nach der Höhe des Umsatzes. Daher finden keine Mietzinserhöhungen oder Mietzinsherabsetzungen im eigentlichen Sinne statt. Diese Bestimmung kann somit gestrichen werden.

USPI, FRI, FER, CVCI

Der Umsatz hängt stark vom Geschick des Unternehmers ab. Es ist nicht einsichtig, warum ein deswegen gesunkener Umsatz zu einer Mietzinssenkung führen sollte. USPI, FRI und FER beantragen, die Umsatzmiete eher an den Landesindex der Konsumentenpreise anzubinden.

svg

In Artikel 269b sollte folgende Reihenfolge gewählt werden: c. Mehrleistungen, d. Rahmenmietvertrag, e. Geschäftsräume (Umsatz).

4.9.4 Formular

ZH

Es ist zu überdenken, ob es noch zeitgemäss ist, die Verwendung eines durch den Kanton genehmigten Formulars vorzuschreiben oder ob nicht ein einheitliches Formular in der ganzen Schweiz zur Anwendung gelangen sollte.

SAV

Die Möglichkeit, dass die Kantone bei so genannter Wohnungsnot die Verwendung eines Formulars zu Mitteilung des Anfangsmietzinses als obligatorisch erklären, hat sich nicht bewährt, weshalb der SAV beantragt, diese Bestimmung zu streichen.

svg

Nicht nur bei der Staffelmiete, sondern bei allen Mietzinserhöhungen sollte die Form der Schriftlichkeit genügen. Infolgedessen ist auch Artikel 270 Absatz 2 betreffend Formularpflicht bei Wohnungsmangel zu streichen.

VZI

Für Mietzinserhöhungen aufgrund der Teuerung hat eine einfache schriftliche Mitteilung zu genügen. Auf die amtlichen Formulare kann verzichtet werden.

4.9.5 Faksimilierte Unterschrift

SH, HEV Schweiz, SVIT, VIV, SVW, SWE, Glarner Handelskammer, SVV

Im Gesetz ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Mietzinserhöhung mit faksimilierter Unterschrift gültig ist. Der SWE schlägt ausserdem vor, dass auch Mietverträge und andere einseitige Vertragsänderungen wahlweise mit faksimilierter, elektronischer oder eigenhändiger Unterschrift rechtsverbindlich werden.

4.9.6 Schlichtungsbehörden

SG

Bedauert, dass die erweiterte Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden nicht wieder aufgenommen wurde.

SVW

Bei der Besetzung der Schlichtungsbehörde sind die verschiedenen Vermieterkategorien zu berücksichtigen.

4.9.7 Weitere Themen

GPS

Der Vorschlag des Bundesrates, einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung für gemeinnützige Bauträger besonders zu regeln (Art. 269f), sollte sinngemäss auch für Wohnungen der öffentlichen Hand gelten, welche nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden. Dies könnte umgesetzt werden, indem Artikel 269b Mietzinsanpassungen gemeinnütziger Bauträger und der öffentlichen Hand ermöglicht, solange sich diese im Rahmen der Kostenmiete gemäss kantonalen oder kommunalen Reglementen bewegen.

USPI

Artikel 253a Absatz 2 OR sollte dahingehend geändert werden, dass "drei Monate" durch "sechs Monate" ersetzt wird.

SWE

Absatz 3 von Artikel 253b OR ist dahingehend zu präzisieren, dass die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse (Art. 269), über die Mietzinsanpassung während der Mietdauer (Art. 269b) und über die Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269c) nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von einer Behörde kontrolliert werden, gelten.

DJS

Es wird ein neuer Art. 257 Abs. 2 OR verlangt, der besagt, dass der Mietzins grundsätzlich am Monatsende zahlbar ist und dass andere vertragliche Regelungen zwingend einer Begründung bedürfen und mit einer entsprechenden Zinsvergütung von i.d.R. 3 Prozent zu kompensieren sind. Damit ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass derzeit die Mietzinse in aller Regel im voraus eingefordert werden - im Gegensatz zu den Löhnen, die erst nach erbrachter Leistung, am Ende eines Monats, ausbezahlt werden.

VLB

Es sollte eingeschränkt werden, sich auf die Nichtigkeit fehlerhafter Mietzinserhöhungen in der Vergangenheit berufen zu können, sofern entsprechend der Mietzinserhöhung über eine gewisse Zeit ein erhöhter Mietzins, bzw. die mit dieser Mietzinserhöhung eingeführten neue Nebenkosten bezahlt worden sind. Diese Möglichkeit ist auf ein Jahr ab Inkrafttreten der fehlerhaften Mietzinserhöhung bzw. der Einführung neuer Nebenkosten zu beschränken.

5 Zusammenfassung

5.1 Allgemeines

Praktisch alle Kantone, Parteien und Organisationen, die sich im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens geäussert haben, betonen die Notwendigkeit einer Anpassung des Mietrechts und befürworten den vorgeschlagenen Systemwechsel von der Kostenmiete zur Indexmiete. Weitgehende Einigkeit besteht auch in Bezug auf die Notwendigkeit der Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekenzinssätzen. In Bezug auf den unterbreiteten Gesetzesentwurf werden insbesondere die angestrebte Vereinfachung der mietrechtlichen Bestimmungen sowie die Verbesserung der Transparenz bei Mietzinsanpassungen begrüsst. Vielfach wird die Ausgewogenheit der zwischen den Mieter- und Vermieterverbänden erzielten Einigung unterstrichen. Einzelne Vernehmlassungsteilnehmer führen aus, dass sie grundsätzlich ein anderes Modell, beispielsweise eine klar definierte Kostenmiete oder eine reine Marktmiete, bevorzugen würden, dass sie den unterbreiteten Entwurf im Sinne einer Verbesserung im Vergleich zum aktuellen Recht aber dennoch gutheissen können.

Eine grundsätzliche Ablehnung der vorgeschlagenen Mietrechtsrevision wird nur von einer einzelnen Partei (SVP) geäussert. Daneben wird von einem einzigen Teilnehmer (SAV) die Verfassungskonformität in Frage gestellt.

Weniger breit ist die Zustimmung bei einzelnen Bestimmungen der Gesetzesvorlage. Insbesondere die Bestimmungen betreffend Vergleichsmiete seien näher zu konkretisieren. Ebenfalls angeregt werden zusätzliche Studien und Abklärungen in Bezug auf die Funktionsweise und auf die Auswirkungen des Vergleichsmietesystems. Viele Vernehmlassungsteilnehmer verlangen ausdrücklich, dass das Instrument der Vergleichsmiete öffentlich zugänglich ist. Im Rahmen der Indexmiete sind vor allem die

volle Überwälzung der Teuerung auf die Mietzinse und die genaue Zusammensetzung des massgebenden Index umstritten. Mehrere Teilnehmer fordern einen tieferen Überwälzungssatz (z.B. 80 Prozent) oder das Abstützen auf einen Index, der keine Miet- und Energiekosten enthält. Von den Vermieterorganisationen wird hervorgehoben, dass einzelne Bestimmungen ausdrücklich nur im Rahmen und als Teil des vorliegenden Kompromisses akzeptiert werden können. Auch von Vernehmlassungsteilnehmern, die an der Ausarbeitung des Kompromisses nicht beteiligt waren, wird verschiedentlich betont, dass dessen Gleichgewicht nicht durch die Abänderung von einzelnen Elementen gefährdet werden darf.

5.2 Die Themen im Einzelnen

5.2.1 Anwendbarkeit der Missbrauchsbestimmungen

Der vorgeschlagene Gesetzestext, der die Nettowohnfläche anstelle der Zimmerzahl als Abgrenzungskriterium für die Anwendung der mietsinsrechtlichen Schutzbestimmungen vorsieht, wird in den meisten Stellungnahmen begrüsst. Nur ein Vernehmlassungsteilnehmer (LU) verlangt die Beibehaltung der bisherigen Definition. Vereinzelt wird angeregt, eine Ausdehnung auf 180m² zu prüfen, auf den Begriff "luxuriös" zu verzichten oder weitere Abgrenzungskriterien, beispielsweise den Mietpreis pro Fläche, in Erwägung zu ziehen. Mehrfach wird vorgeschlagen, die Begriffe "luxuriös" und "Nettowohnfläche" näher zu definieren. Für letztere wird beispielsweise eine Berechnung nach der SIA-Norm vorgeschlagen. Im Bezug auf Geschäftsräume wird von einigen Vernehmlassungsteilnehmern angeregt, diese teilweise oder gänzlich von den Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse auszunehmen.

5.2.2 Vergleichsmieten

Im Grundsatz wird die Vergleichsmiete von sehr vielen Vernehmlassungsteilnehmern begrüsst. Insbesondere die Vermieterorganisationen bezeichnen es für das System der Indexmiete als folgerichtig, den Missbrauch anhand von Vergleichsmieten zu definieren. Eine Organisation (STV) lehnt die Vergleichsmieten kategorisch ab. Auch der SAV und einzelne Kantone äussern grundsätzliche Vorbehalte gegenüber einer Missbrauchsgesetzgebung, die auf statistische Erhebungen abstellt. Zum Teil werden Bedenken formuliert und angeregt, im Bezug auf die Überprüfung der Anfangsmietzinse Berechnungsmodelle zu prüfen, die übersetzte Erträge vermeiden (SP, SGF, Frauenzentrale Graubünden). Von etlichen Teilnehmern werden Zweifel daran geäussert, dass das Instrument der Vergleichsmieten genügend präzise ist und es wird bemängelt, dass das Modell noch unvollständig ist. Vor diesem Hintergrund werden vertiefte Abklärungen und Tests betreffend Auswirkungen und Inhalt der Vergleichsmiete verlangt. Zudem wird gefordert, dass das Modell auf Gesetzesesebene näher beschrieben wird, beispielsweise soll definiert werden, ob als Grundlage die Netto- oder die Bruttomieten dienen.

Einige Kantone und politische Parteien und viele Organisationen verlangen ausdrücklich, dass das Instrument der Vergleichsmieten nicht nur den Schlichtungsbehörden und Gerichtsinstanzen zugänglich, sondern öffentlich ist und sowohl den Mietenden als auch den Vermietenden zur Verfügung steht. Nur ein Kanton (ZG) befürwortet ausdrücklich, dass das Instrument nur den Schlichtungsbehörden und Gerichten zugänglich ist. Die FRI regt an, die Frage der Öffentlichkeit auf Gesetzesstufe zu regeln.

Die Bandbreite von 90 Prozent wird von vielen Vernehmlassungsteilnehmern als sinnvoll erachtet oder zumindest als Teil des gefundenen Kompromisses akzeptiert. Die SP erachtet den Wert von 90 Prozent als sehr hoch und die GPS macht den Vorschlag, die Bandbreite bei 80 Prozent zu definieren. Der HVS fordert den Einbau eines Bremsmechanismus, der übersetzte Renditen und eine Spiralwirkung nach oben verhindert.

Auch die Stellungnahmen zur Beobachtungsperiode von fünf Jahren sind unterschiedlich. Zum Teil wird es als sachgerecht bezeichnet, dass die aktuellen Mietzinse der in der Fünfjahresperiode neu abgeschlossenen Mietverhältnisse berücksichtigt werden. Die Vermieterverbände betrachten eine Periode von zwei bis drei Jahren als angemessener, akzeptieren jedoch die Fünfjahresperiode im Rahmen des Kompromisses. Andere (ZG, GPS) plädieren demgegenüber mit Hinweis auf die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse in der Schweiz für eine Dauer von 7 Jahren.

Uneinigkeit besteht ebenfalls im Bezug auf die Frage, ob Wohnungen, deren Mietzinse von der öffentlichen Hand verbilligt werden, Wohnungen die von der Öffentlichkeit vermietet werden sowie Genossenschaftswohnungen im Rahmen des Vergleichsmietemodells berücksichtigt werden sollen. Insbe-

sondere die Vermieterverbände lehnen die Berücksichtigung aller geförderten oder nicht nach Marktprinzipien vermieteten Wohnungen ab, während unter anderem die Mieterverbände dafür plädieren, dass der Ausschluss ganzer Wohnungstypen nur sehr zurückhaltend erfolgt. Zum Teil wird verlangt, dass die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger uneingeschränkt (ZH) oder zumindest die nicht geförderten Genossenschaftswohnungen (BS, Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich) berücksichtigt werden.

Im Bezug auf das statistische Erhebungsmodell wird unter anderem angeregt, dass unterschiedlichen Ausstattungen Rechnung getragen wird, dass die Dienstleistungsqualität der Vermieter einzubeziehen ist oder dass energetische Standards einfließen und denkmalgeschützte Altbauten berücksichtigt werden sollten. Weiter wird die Flächenberechnung als Problem erachtet oder darauf hingewiesen, dass der unterschiedlichen Praxis bei der Ausscheidung von Nebenkosten Rechnung getragen werden muss. Für die Umschreibung des Mietpreises in städtischen Regionen werden zusätzliche Kriterien verlangt und für die Anhörung in Bezug auf die Festlegung der Erhebungsmodelle wird der Beizug der kommunalen Fachstellen, der gemeinnützigen Wohnbauträger und der Schlichtungsbehörden vorgeschlagen.

Die in Art. 269 Abs. 6 E OR vorgeschlagene Berücksichtigung kommunaler oder kantonaler Erhebungen wird von der Mehrzahl der Vermieterverbände abgelehnt, während sich namentlich die Mieterverbände sowie einzelne Kantone klar dafür aussprechen.

Beim Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit bei Geschäftsräumen wird die Reduktion auf drei Vergleichsobjekte von vielen Teilnehmern begrüsst. Zum Teil wird verlangt, die massgebliche Anzahl der Vergleichsobjekte auf Gesetzesstufe zu fixieren. Vereinzelt wird vorgeschlagen, in das Gesetz einen Hinweis auf die Quadratmeterpreise im Sinne des heutigen Art. 11 Abs. 2 VMWG aufzunehmen. Besonders aus Vermieterkreisen wird empfohlen, bei Geschäftsmieten generell auf Bestimmungen betreffend missbräuchliche Mietzinse zu verzichten.

5.2.3 Überprüfung der Anfangsmietzinse

Vor allem die Mieterverbände begrüssen die Beibehaltung der Möglichkeit der Anfechtung der Anfangsmietzinse als zentralen Punkt. Aus der Sicht der Vermieter stellt dies in der Privatrechtsordnung einen Fremdkörper dar und kann nur als Teil des erzielten Kompromisses akzeptiert werden.

5.2.4 Indexierung der Mietzinse

In den meisten Stellungnahmen wird die Indexierung der Mietzinse begrüsst. Unklarheiten bestehen nach Ansicht einzelner Teilnehmer in Bezug auf den Senkungsmechanismus. Pro Familia bemängelt, dass den Problemen, die bei einer stärkeren Inflation für Familien zu erwarten sind, zu wenig Rechnung getragen wird.

Im Bezug auf die Definition des Indexes wird angeregt, zu prüfen, ob ein solcher ohne Mieten oder ohne Miet- und Energiekosten zu verwenden ist. Der HVS empfiehlt, den Index zu überdenken, da der Einbezug von Mietzinsen und Nebenkosten eine Spiralwirkung entfalte.

Betreffend Umfang der Teuerungsüberwälzung wird in etlichen Stellungnahmen ausdrücklich eine volle Überwälzung verlangt. Zum Teil wird auf das geltende Recht verwiesen, das ebenfalls diesen Wert vorsieht. Andere Vernehmlassungsteilnehmer, insbesondere einige Kantone, melden in Bezug auf den vollen Umfang der Überwälzung Vorbehalte an. Die Mieterverbände verweisen auf den Umstand, dass Löhne und Renten nicht voll indexiert sind und äussern die Befürchtung, dass sich eine Spiralwirkung einstellt. In einigen Stellungnahmen wird eine Überwälzung von höchstens 80 Prozent oder von 75 Prozent verlangt.

In etlichen Vernehmlassungsantworten wird kritisiert, dass die Anpassungsregeln zu kompliziert und praxisfremd ausgestaltet sind. Mit dem Hinweis auf das heutige Recht wird eine einfache und transparente Ausgestaltung der Überwälzungsregeln verlangt. Es wird auch darauf hingewiesen, dass offen bleibt, ob Mietzinsvorbehalte weiterhin möglich sind. Sowohl von Vermieter- als auch von Mieterseite wird zudem verlangt, dass Indexanpassungen auch im Rahmen von langfristigen Mietverhältnissen einmal pro Jahr möglich sind.

Zu der durch den Bundesrat anzuordnenden Reduktion des höchst zulässigen Überwälzungssatzes bei starker Teuerung gibt es nur wenige Stellungnahmen. Es wird etwa hervorgehoben, dass dies nur im Rahmen des Kompromisses akzeptiert wird oder verlangt, dass eine "Kann"-Formulierung gewählt wird. Während der SVV die Reduktion des Überwälzungssatzes gänzlich ablehnt, geht die GPS in die

andere Richtung und verlangt eine Senkung der Teuerungsgrenze, die eine Reduktion auslöst, auf 3 Prozent.

5.2.5 Mehrleistungen der vermietenden Partei

Der Grundsatz, wonach die vermietende Partei den Mietzins aufgrund von Mehrleistungen erhöhen darf, ist nicht bestritten. Die GPS macht den Vorschlag, dass dabei überprüft werden kann, ob durch die Mietzinserhöhung der Anfangsmietzins, der zulässig gewesen wäre, überschritten wird. Einige Teilnehmer machen geltend, dass die Sperrfrist für Erhöhungen aufgrund nicht schriftlich angekündigter Wertvermehrungen gemäss Art. 269e Abs. 2 E OR bereits ab Vertragsschluss laufen soll. Weitere Vorschläge beziehen sich auf Einzelheiten der heute massgebenden Verordnungsbestimmung (Art. 14 VMWG) oder auf den massgebenden Zinssatz (USPI: Satz der zehnjährigen Bundesobligationen plus 1,5 Prozent statt mietrechtlicher Referenzzinssatz).

5.2.6 Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger

Sonderregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger werden mehrheitlich akzeptiert. Von etlichen Teilnehmern wird bemängelt, dass die für das Gesetz vorgeschlagene Delegationsnorm ungenügend ist. Es wird verlangt, dass der Gesetzgeber klare Rahmenbedingungen vorgibt. Die Verbände der Vermietenden lehnen Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger ab. Für den SVW handelt es sich bei der vorgeschlagenen Bestimmung dagegen um eine absolute Notwendigkeit.

5.2.7 Übergangsbestimmungen

In Bezug auf die Übergangsfrist von fünf Jahren wird vereinzelt betont, dass diese zu unübersichtlichen Verhältnissen und zu vermehrten Streitigkeiten führen kann. Zum Teil wird die Übergangsfrist als zu lang oder der für den Übergang massgebliche Referenzzinssatz von 4,5 Prozent als zu hoch bezeichnet. Einige Teilnehmer erachten dagegen die vorgeschlagenen Bestimmungen als angemessen oder bewerten die Übergangsfrist und den massgeblichen Zinssatz nur im Rahmen des Kompromisses als genügend lang, bzw. genügend hoch. Weitere Stellungnahmen zu den Übergangsbestimmungen betreffen die detaillierte Ausgestaltung der einzelnen Artikel, insbesondere die Definition der verschiedenen zu regelnden übergangsrechtlichen Sachverhalte.

5.2.8 Verschiedenes und ergänzende Anträge

Die ergänzenden Anträge der Vernehmlassungsteilnehmer betreffen die Formularpflicht, die Staffelmiete, die faksimilierte Unterschrift, die Frage betreffend Mietzinserhöhungen bei Handänderung, die Umsatzmiete sowie weitere, ebenfalls zu überprüfende Einzelpunkte.