



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

16. Oktober 2014

Bericht über die Ergebnisse der Vernehm- lassung zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (OR)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zum Vernehmlassungsverfahren	4
3	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	5
4	Allgemeine Bemerkungen	6
4.1	Kantone	6
4.2	Politische Parteien	6
4.3	Dachverbände	7
4.4	Mieterorganisationen	7
4.5	Vermieterorganisationen	8
4.6	Weitere interessierte Organisationen	8
5	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	9
5.1	Artikel 266l Absatz 2 und 298 Absatz 2 OR (Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen) sowie Artikel 269d Absatz 1 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Vom BWO erstelltes oder genehmigtes Formular	9
5.1.1	Kantone	9
5.1.2	Politische Parteien	10
5.1.3	Dachverbände	10
5.1.4	Mieterorganisationen	10
5.1.5	Vermieterorganisationen	10
5.1.6	Weitere interessierte Organisationen	11
5.2	Artikel 269d Absatz 2 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Karenzfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen	12
5.2.1	Kantone	12
5.2.2	Politische Parteien	13
5.2.3	Dachverbände	13
5.2.4	Mieterorganisationen	13
5.2.5	Vermieterorganisationen	13
5.2.6	Weitere interessierte Organisationen	14
5.3	Artikel 269d Absatz 5 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Mechanisch nachgebildete Unterschrift	15
5.3.1	Kantone	15
5.3.2	Politische Parteien	15
5.3.3	Dachverbände	15
5.3.4	Mieterorganisationen	15
5.3.5	Vermieterorganisationen	16
5.3.6	Weitere interessierte Organisationen	16

5.4	Artikel 269d Absatz 6 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Schriftliche Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen.....	16
5.4.1	Kantone	16
5.4.2	Politische Parteien.....	16
5.4.3	Dachverbände	17
5.4.4	Mieterorganisationen.....	17
5.4.5	Vermieterorganisationen	17
5.4.6	Weitere interessierte Organisationen.....	17
5.5	Artikel 270 Absatz 2 OR (Anfangsmietzins): Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz	17
5.5.1	Kantone	17
5.5.2	Politische Parteien.....	19
5.5.3	Dachverbände	20
5.5.4	Mieterorganisationen.....	21
5.5.5	Vermieterorganisationen	21
5.5.6	Weitere interessierte Organisationen.....	23
5.6	Weitere Bemerkungen und Anregungen.....	24
5.6.1	Art. 269c OR.....	24
5.6.2	Art. 269d Abs. 3 OR	24
5.6.3	Art. 270 Abs. 1 OR	24
5.6.4	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	25
6	Abkürzungsverzeichnis	26

1 Ausgangslage

Am 15. Mai 2013 hat der Bundesrat eine Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt geführt. Dabei sprach sich der Bundesrat für mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt aus, wodurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten ist, ohne dass die Rechte der Vermietenden tangiert werden. Deshalb erteilte er dem Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) den Auftrag zu prüfen, ob in der ganzen Schweiz bei jedem Abschluss eines Mietvertrages der vorherige Mietzins standardmässig mittels Formular mitgeteilt werden soll. Das WBF erstattete dem Bundesrat im Dezember 2013 Bericht.

Am 15. Januar 2014 hat der Bundesrat zudem die Zwischenergebnisse eines unter der Leitung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) durchgeführten wohnungspolitischen Dialogs von Bund, Kantonen und Städten zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe „Wohnungspolitischer Dialog“ stützen die bisherige Wohnungspolitik des Bundesrats, wonach die Wohnungsversorgung in erster Linie über den Markt erfolgen soll. Zur weiteren Optimierung seiner Wohnungspolitik hat der Bundesrat entschieden, die von der Arbeitsgruppe empfohlenen Massnahmen vertieft zu prüfen und den Dialog fortzusetzen. Gleichzeitig hat sich der Bundesrat im Grundsatz erneut für eine Revision des Mietrechts zur Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ausgesprochen und deshalb das WBF beauftragt, bis Juni 2014 eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (OR) auszuarbeiten.

2 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 28. Mai 2014 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung über eine Änderung der mietrechtlichen Bestimmungen im OR, wonach beim Abschluss eines neuen Mietvertrages künftig in der ganzen Schweiz der vorherige Mietzins standardmässig mit einem Formular mitgeteilt und eine allfällige Mietzinserhöhung kurz begründet werden muss. Dabei wurde durch den Einbezug weiterer Verbesserungen für Mieter und Vermieter dem Grundsatz der Ausgewogenheit der Interessen Rechnung getragen. Die Vernehmlassung dauerte bis 30. September 2014. Die vorgeschlagenen Anpassungen umfassen neben der Ausweitung der Formularpflicht die Übertragung des Formularwesens auf den Bund, eine ab Beginn des Mietverhältnisses laufende Karenzfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen, die Möglichkeit der mechanischen Nachbildung der Unterschrift (Faksimile-Unterschrift) bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten und schliesslich das Genügen der schriftlichen Form für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen.

Die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen, namentlich die Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden wurden eingeladen, sich zum Entwurf der Vorlage zu äussern. Die Vernehmlassungsvorlage wurde auch im Internet auf der Website des Bundes (<http://www.admin.ch>) sowie auf der Website des BWO (www.bwo.admin.ch) veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Vernehmlassungsfrist am 30. September 2014 sind insgesamt 68 Antworten eingetroffen. Es haben alle 26 Kantone eine Stellungnahme abgegeben. Im Weiteren sind Stellungnahmen von 7 in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien eingegangen. Es sind dies: Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP), Christlichdemokratische Volkspartei (CVP), Evangelische Volkspartei der Schweiz (EVP), FDP. Die Liberalen (FDP), Grüne Partei der Schweiz (GPS), Schweizerische Volkspartei (SVP) und Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP). Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete hat einzig der Schweizerische Städteverband (SSV) eine Antwort eingereicht.

Mit dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv), dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB) sowie Travail.Suisse haben drei gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft materiell Stellung genommen. Zwei weitere, nämlich der Schweizerische Arbeitgeberverband (SAV) und der Kaufmännische Verband Schweiz (KV Schweiz), haben geantwortet, jedoch auf eine inhaltliche Stellungnahme verzichtet.

Insgesamt 29 weitere interessierte Organisationen haben eine Antwort eingereicht, darunter alle wichtigen Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden: Schweizerischer Mieterverband (SMV), Association Suisse des locataires - Section romande (Asloca romande), Associazione Svizzera Inquilini (ASI), Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV-D), Verband der Baugenossenschaften (WOHNEN SCHWEIZ), Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Hausverein Schweiz (Hausverein), Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV), Fédération Romande Immobilière (FRI), Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (uspi), Camera ticinese dell'Economia Fondaria (CATEF), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Chambre Genevoise Immobilière (CGI) und der Verband der Immobilien-Investoren (VII). Folgende weitere Organisationen haben eine inhaltliche Stellungnahme eingereicht: Stiftung für Konsumentenschutz (Konsumentenschutz), Pro Senectute Schweiz (Pro Senectute), Dachverband der Familienorganisationen der Schweiz (Pro Familia), Gastrosuisse - Verband für Hotellerie und Restauration (Gastro Suisse), Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec), Schweizerischer Baumeisterverband (SBV), Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP), Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft (bauenschweiz), Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Fédération des Entreprises Romandes (FER), Centre Patronal (CP), Associazione Consumatrici e Consumatori della Svizzera Italiana (acsi), Eidgenössische Koordinationskommission für Familienfragen (EKFF) sowie EML Immobilien AG (EML). Das Konsumentenforum (kf) hat geantwortet, jedoch auf eine inhaltliche Stellungnahme verzichtet.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Von den beim WBF im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingegangenen 68 Antworten enthalten insgesamt 65 eine inhaltliche Stellungnahme. Die vorgeschlagenen Änderungen des OR werden unterschiedlich bewertet. Zum Hauptpunkt der Revision, wonach beim Abschluss eines neuen Mietvertrages künftig in der ganzen Schweiz der vorherige Mietzins standardmässig mit einem Formular mitgeteilt und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden muss, sind je etwa gleich viele zustimmende und ablehnende Stellungnahmen eingegangen. Während sich die Stimmen bei den Kantonen die Waage halten, besteht bei den politischen Parteien ein leichtes Übergewicht zugunsten und bei den Organisationen und Verbänden ein leichtes Übergewicht zuungunsten der Ausweitung der Formularpflicht. Auch zu den weiteren vorgeschlagenen Änderungen gibt es sowohl befürwortende als auch ablehnende Stimmen, wobei die Zustimmung bei jedem dieser Punkte überwiegt. Zum Teil wird die Zustimmung davon abhängig gemacht, dass das Gesamtpaket der vorgeschlagenen Änderungen realisiert oder dass der genaue Inhalt der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmung noch modifiziert wird.

Die Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz wird von je zwölf Kantonen befürwortet (BE, BS, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD und ZG) und abgelehnt (AG, AI, AR, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR und VS). Ein Kanton (ZH) spricht sich für die Ausweitung aus, dies aber nur falls das Kriterium des Wohnungsmangels zur Anwendung gelangt. Ein weiterer Kanton (LU) erwähnt einen abweisenden Kantonsratsentscheid betreffend die kantonale Einführung, ohne jedoch weitergehende Aussagen zur vorgeschlagenen Regelung auf Bundesebene zu machen. Bei den politischen Parteien sprechen sich BDP, CVP, EVP, GPS und SP für und FDP sowie SVP gegen die Ausweitung der Formularpflicht aus. Zustimmend äussern sich alle Interessensverbände der Mietenden (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) sowie die Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Hausverein. Alle übrigen Vermieterorganisationen (HEV, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, VII, WOHNEN SCHWEIZ) lehnen die Ausweitung der Formularpflicht ab. Auch bei den weiteren interessierten Organisationen sowie bei den Dachverbänden gibt es sowohl zustimmende als auch ablehnende Stimmen.

Die Bundeszuständigkeit für das Formularwesen wird von einer Mehrheit von 19 Kantonen (AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG, ZH) befürwortet und von 5 Kantonen (AR, NW, SH, UR, VS) abgelehnt. Zwei Kantone (BS und LU) verzichten in diesem Zusammenhang auf eine Empfehlung. Bei den politischen Parteien sprechen sich BDP, CVP, EVP, GPS und SP für und FDP sowie SVP gegen die Bundeskompetenz aus. Zustimmend äussern sich alle Interessensverbände der Mietenden (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) sowie die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Hausverein Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ und der VII. Die übrigen Vermieterorganisationen (HEV, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT) lehnen die Bundeszuständigkeit ab. Auch bei den

weiteren interessierten Organisationen sowie bei den Dachverbänden überwiegen die befürwortenden Stimmen.

Zur Karenzfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen haben sich 21 Kantone geäußert. 15 Kantone (AG, AR, BE, BS, FR, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG, ZH) befürworten die Änderung, 5 Kantone (BL, GL, GR, SH und UR) lehnen sie ab. Ein Kanton (VD) macht den Vorschlag, dass die Regelung bei energetischen Verbesserungen nicht gelten soll. Bei den politischen Parteien sprechen sich BDP, CVP, EVP, GPS und SP für und FDP sowie SVP gegen die Karenzfrist aus. Zustimmend äussern sich alle Interessensverbände der Mietenden (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) sowie die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Hausverein Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ und der VII. Die übrigen Vermieterorganisationen (HEV, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT) lehnen die Karenzfrist ab. Auch bei den weiteren interessierten Organisationen sowie bei den Dachverbänden gibt es sowohl zustimmende als auch ablehnende Stimmen.

Insgesamt 23 Kantone (AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH) haben sich zur Möglichkeit der mechanischen Nachbildung der Unterschrift (Faksimile-Unterschrift) bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten geäußert. Sie alle befürworten die Änderung. Bei den politischen Parteien sprechen sich BDP, CVP, EVP, GPS und SP für und FDP sowie SVP gegen die Faksimile-Unterschrift aus. Zustimmend äussern sich alle Interessensverbände der Mietenden (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) und - z.T. mit Vorbehalten - der Vermietenden (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Hausverein Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, VII) mit Ausnahme des HEV. Bei den weiteren interessierten Organisationen sowie bei den Dachverbänden überwiegen ebenfalls die befürwortenden Stimmen.

Zur vorgeschlagenen Anpassung, wonach für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen die schriftliche Form genügt, haben 18 Kantone Stellung genommen (AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG, ZH). Sie alle befürworten diesen Vorschlag. Bei den politischen Parteien sprechen sich BDP, CVP, EVP, GPS und SP für und FDP sowie SVP gegen die Änderung aus. Zustimmend äussern sich alle Interessensverbände der Mietenden (SMV, Asloca romande, ASI, SMV-D) und - z.T. mit Vorbehalten - der Vermietenden (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Hausverein, WOHNEN SCHWEIZ, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, VII) mit Ausnahme des HEV. Auch bei den weiteren interessierten Organisationen sowie bei den Dachverbänden überwiegen die befürwortenden Stimmen.

4 Allgemeine Bemerkungen

4.1 Kantone

BS: Die Frage, ob durch die vorgeschlagenen Änderungen eine substanzuell preisdämpfende Wirkung zu erwarten ist, muss offen bleiben.

GR: Die Ausgewogenheit der Vorlage wird bezweifelt. Die Eingriffe bezüglich Formularpflicht und Sperrfrist bei wertvermehrenden Verbesserungen wiegen stärker als die anderen Anpassungen.

4.2 Politische Parteien

GPS: Die Mietzins-Explosion ist ein ernsthaftes sozialpolitisches Problem und betrifft heute nicht mehr nur Kerngebiete wie Zürich und Genf. Mieten, die zu erhöhten Erträgen führen, sind missbräuchlich und müssen verhindert werden. Die Schere zwischen sinkendem Referenzzinssatz und steigenden Miete bei fehlender Teuerung ist ein klares Indiz für überhöhte Renditen und Spekulationsgewinne. Seit 2009 hätten die Mieten um 5 Milliarden Franken sinken müssen, stattdessen stiegen sie um 2,8 Milliarden Franken an. Diese Umverteilung ist sozialpolitisch problematisch. Für die steigenden Mieten sind insbesondere die Erhöhungen beim Mieterwechsel ausschlaggebend.

SP: Die vorgeschlagenen Massnahmen werden vollumfänglich befürwortet, jedoch sind sie nur ein Tropfen auf den heissen Stein. Um die, die Mieter benachteiligenden Struk-

turen des schweizerischen Wohnungsmarktes zu ändern, wären grössere Eingriffe und vor allem eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus notwendig.

CVP: Die Einschätzung, wonach das notwendige Wohnungsangebot in erster Linie durch den freien Markt zur Verfügung gestellt wird, ist richtig. Es ist daher sachgerecht, dass nicht eine behördliche Mietzinskontrolle vorgeschlagen wird. Die Bekämpfung von Missbrauch darf nicht mit der Krise im Wohnungsmarkt gleichgesetzt werden. In diesem Bereich muss noch vieles getan werden.

BDP: Mit Ausnahme einzelner Kantone besteht in der Schweiz ein knappes Wohnungsangebot bei infolge von Zuwanderung und Zunahme der Wohnfläche pro Kopf steigender Nachfrage. Aufgrund ihrer Marktstellung sind die Mieter zunehmend mit höheren Mietzinsen konfrontiert. Die Bestrebungen, preisgünstige Wohnungen zu erhalten, werden unterstützt. Weitere Massnahmen wie die bauliche Verdichtung und die stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind notwendig.

EVP: Die vorgeschlagenen Anpassungen werden begrüsst, da dadurch der Schutz der Mietenden vor Missbrauch verbessert wird. Es wäre wünschenswert, dass bald auch für Geschäftsmieten vergleichbare Bestimmungen eingeführt werden, dies jedoch in einem separaten Gesetzgebungsverfahren.

FDP: Die vorgeschlagenen Massnahmen stellen neue Zwangsvorschriften dar. Sie sind unnötig und würden zu einer Verschlechterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt führen.

SVP: Die vom Bundesrat vorgesehenen Anpassungen würden eine einseitige, nicht verhältnismässige Verschiebung von Interessen zum Nachteil der Vermieterseite bewirken und einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellen.

4.3 Dachverbände

SGB: Die tiefen Zinsen seit 2008 haben nicht dazu geführt, dass die Mietzinse gesunken sind, stattdessen sind sie im gesamtschweizerischen Vergleich gestiegen. Hohe Preissprünge sind bei Angebotsmieten und bei Neuvermietungen zu erkennen. Das Wohnungsangebot auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt ist für tiefe Einkommen knapp. In den letzten Jahren ist ein Anstieg des durchschnittlichen Anteils der Energie- und Wohnkosten an den Lebenshaltungskosten erfolgt. Der Anteil beläuft sich auf 25 Prozent und liegt bei tieferen Einkommen noch höher. In den vergangenen 15 Jahren ist der Marktanteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern gesunken.

Travail.Suisse: Die Ausgaben für das Wohnen belaufen sich gemäss der Haushaltsbudgeterhebung 2011 des Bundesamtes für Statistik auf bis zu einem Drittel des gesamten Haushaltseinkommens (tiefste Einkommenskategorie, Alter bis 65 Jahre, alleinstehend). Die vergrösserte Nachfrage nach Mietwohnungen in den letzten Jahren hat sich in steigenden Preisen ausgewirkt. Die Dämpfung von steigenden Mietkosten kann einen Beitrag zur Akzeptanz der Personenfreizügigkeit leisten.

sgv: Auch wenn die Gewerbeliegenschaften der Formularpflicht nicht unterstehen sollen, liegt im Gesetzesentwurf eine stärkere Gewichtung der Interessen von Mietern. Die vorgesehenen administrativen Änderungen für die Vermieterseite ändern an der betreffenden Tatsache nichts.

4.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Die Hypothekarzinsen sind seit 2008 in einem noch nie dagewesenen Umfang gesunken. Die Kapitalkosten der Eigentümer sind im betreffenden Zeitraum um beinahe die Hälfte gesunken. Dahingegen steigen die Mietzinse in jedem Jahr an. Im betreffenden Zeitraum übersteigen die Mietzinserhöhungen die Entwicklung der Reallöhne. Seit 2009 ist der Referenzzinssatz sechs Mal gesunken, was zu Mietzinssenkungen von mehr als 15 Prozent hätte führen müssen. Die Mieten-

den geben gesamtschweizerisch mehr Geld für die Miete aus. Der Grund für die weiterhin ansteigenden Mieten wird insbesondere in den Mietzinsaufschlägen bei Mieterwechseln gesehen.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Bei den Mieten handelt es sich um den grössten Ausgabeposten im Haushaltsbudget. Die Ausgaben für Wohnen und Energie belaufen sich im Warenkorb des Landesindex für Konsumentenpreise auf 25 Prozent. Bei tiefen Einkommen ist der Prozentsatz höher.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den energetischen Zustand eines Gebäudes auszuweisen. Es existiert noch keine landesweite Vorschrift zur Bekanntgabe des Vormietzinses. Aufgrund der Intransparenz ist es für Vermieterinnen und Vermieter einfacher den Mietzins bei einem Mieterwechsel in einem grossen Umfang zu erhöhen.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Der Missbrauchsschutz erweist sich bei der Festsetzung des Anfangsmietzinses als lückenhaft, wenn die Aufschläge nicht einer Begründung unterliegen. Ohne transparente Anfangsmieten stehen den Mietenden die Informationen für eine Einschätzung, ob es sinnvoll ist eine Anfechtung einzureichen, nicht zur Verfügung.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Da die Vorlage langjähriger Forderungen von Seiten der Vermieter Rechnung trägt, ist sie ausgewogen.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Es ist notwendig, dass die Wohnungsnot und die steigenden Mietzinse noch mit weiteren Massnahmen bekämpft werden. Nötig ist eine stärkere Begrenzung der Aufschläge bei Neuvermietungen von Wohnungen, der Kündigungsschutz muss verbessert werden und es muss eine Erhöhung des Anteils der nicht-renditeorientierten Wohnungsanbieter erfolgen.

ASLOCA Romande: Es sind Massnahmen geboten, die zu einer Entspannung des Marktes beitragen. Ein zentrales Element liegt in der Produktion von Wohnungen und dabei besonders von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger. Ein anderes Anwendungsfeld liegt im Mietrecht. Das Ziel besteht hier darin, die Auswirkungen des Wohnungsmangels bestehend in Missbräuchen zu bekämpfen.

ASLOCA Romande: Die Spannung auf dem Wohnungsmarkt ist in einem Zusammenhang mit der Ankunft von Arbeitnehmenden in der Schweiz im Rahmen der Personenfreizügigkeit seit dem Jahr 2002 zu sehen. Der Immobiliensektor war nicht in der Lage in ausreichendem Umfang Wohnungen zu produzieren.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Ein Bundesbeschluss wie derjenige aus dem Jahr 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen wäre möglich, um Regeln zu schaffen für eine Begrenzung der Mietzinserhöhung oder eine Mietzinskontrolle und für einen stärkeren Kündigungsschutz in Gebieten mit chronischer Wohnungsnot.

4.5 Vermieterorganisationen

SVIT, uspi: Die Befürchtung wird vorgebracht, die geplanten Änderungen würden zu einer nachteiligen Entwicklung des Wohnungsmarktes führen.

uspi: Die Änderungen führen zu Investitionshemmungen durch die Vermietenden.

4.6 Weitere interessierte Organisationen

Konsumentenforum hat auf die Vernehmlassung geantwortet, aber aus diversen Gründen auf eine Stellungnahme verzichtet.

SVV: Über das Ganze gesehen, gehen mit dem Änderungsentwurf für das Mietrecht mehr Nachteile als Vorteile für die Investoren und die Vermieter einher. Die Wartefrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender und energetischer Investitionen und die allgemeine Formularpflicht bei Wiedervermietung wirken sich negativ auf den Ver-

mietungsaufwand und die Anreize zu Unterhalt und Erneuerung des Liegenschaftsbestandes aus.

Pro Familia: Der gewählte Ansatz, der bereits zu einem früheren Zeitpunkt unbestrittene Massnahmen zugunsten der Vermieter berücksichtigt, wird ausdrücklich begrüsst.

Pro Familia: Gegenwärtig wird festgestellt, dass viele Familien aus unterschiedlichen Gründen Schwierigkeiten aufweisen, eine angemessene Wohnung zu einem tragbaren Preis zu finden. Bei der Miete handelt es sich um den grössten Ausgabenposten im Warenkorb einer Familie. Auf der anderen Seite wird die Grösse der Wohnung längst nicht mehr immer den Bedürfnissen der Familien gerecht.

Pro Familia: Seit einigen Jahren sind die Hypothekarzinsen sehr tief. Dennoch besteht bei den Mieten seit 2008 ein kontinuierlicher Anstieg. Während dieses Zeitraums lagen die Mietzinserhöhungen über der Entwicklung der Reallöhne.

5 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

5.1 **Artikel 266I Absatz 2 und 298 Absatz 2 OR (Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen) sowie Artikel 269d Absatz 1 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Vom BWO erstelltes oder genehmigtes Formular**

5.1.1 Kantone

AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG und ZH sind mit der vorgeschlagenen Massnahme einverstanden.

AR, NW, SH, UR und VS lehnen den Vorschlag ab.

BS: In Anbetracht der Vor- und Nachteile dieser Massnahme wird von einer Empfehlung abgesehen. Sofern die Kompetenz auf den Bund übertragen wird, sollten lange Übergangsfristen gewährt werden.

AG: Diese Massnahme führt zu einer administrativen Entlastung.

AI, NE, OW, SZ, ZG, ZH: Der Vorschlag führt zu einer Entlastung der Kantone.

AI, NE, OW, VD, ZH: Für die Vermieter wird die Genehmigung des Formulars vereinfacht.

BL, FR, NE, OW, SZ, ZH: Die Massnahme führt zu einer einheitlichen Genehmigungspraxis und dient der Rechtssicherheit.

BL: Vermieter, die in mehreren Kantonen tätig sind, werden jeweils nur noch ein Gesuch stellen müssen. Es muss überprüft werden können, welche privaten Formulare genehmigt worden sind.

GE: Es ist wichtig, dass dabei ein kantonaler Handlungsspielraum erhalten bleibt, damit die Informationen über die Adresse der Schlichtungsbehörde oder betreffend kantonaler Förderleistungen zugunsten der Mieter sichergestellt sind.

GL: Diese Massnahme führt zu einer Verfahrensvereinfachung und -vereinheitlichung.

GR: Bei den Kantonen fällt ein gewisser Administrativaufwand weg. Es kann vermieden werden, dass eine Immobilienverwaltung ihr Formular in mehreren Kantonen genehmigen lassen muss. Im zweiten Satz von Artikel 269d Absatz 1 sollte ergänzt werden, dass das Formular auch für die Begründung zu verwenden ist.

SZ: Es muss sichergestellt werden, dass die zuständigen Schlichtungsbehörden wie bisher aus dem Formular ersichtlich sind.

SO, TI: Wenn die Formularpflicht auf die ganze Schweiz ausgedehnt wird, ist es konsequent, dass die Zuständigkeit für das Formularwesen beim Bund liegt.

VD: Durch diese Massnahme werden der Text, die Gestaltung sowie die das Formular betreffende Praxis vereinheitlicht.

ZG: Da es sich beim Mietrecht um Bundesrecht handelt, ist es konsequent, die Formulare vom Bund erstellen oder genehmigen zu lassen.

AR: Für die Ablehnung sprechen Subsidiaritäts- und Praktikabilitätsüberlegungen.

NW: Es ist zu befürchten, dass der Administrativaufwand für die Vermieter grösser wird.

SH: Die Kantone erfüllten diese Aufgabe bisher ohne Probleme. Überregional oder in der ganzen Schweiz agierende Immobilienverwaltungen stellen eine Minderheit dar. Ihnen kann die geltende föderale Lösung zugemutet werden.

UR: Die Zentralisierung macht das Verfahren zur Genehmigung der Formulare schwerfällig.

VS: Die kantonale Zuständigkeit hat sich bewährt. Auch die Kantone können das Formular über das Internet zur Verfügung stellen. Eine Bundeskompetenz ist nicht notwendig.

5.1.2 Politische Parteien

BDP, CVP, EVP, GPS und SP sprechen sich für die Änderung aus.

SVP und FDP lehnen die Änderung ab.

CVP, BDP: Diese Massnahme führt zu einer administrativen Entlastung.

BDP: Durch die Kompetenzverschiebung auf den Bund werden die Kantone entlastet.

FDP: Die lokalen Besonderheiten des Immobilienmarktes sind wichtig. Dies spricht gegen eine Kompetenzverschiebung auf den Bund.

5.1.3 Dachverbände

SSV, SGB und Travail.Suisse sind mit der vorgeschlagenen Massnahme einverstanden.

sgv lehnt den Vorschlag ab.

SGB: Mit der Erstellung resp. der Genehmigung der Formulare durch das BWO ist eine Steigerung der Rechtssicherheit und eine Vereinfachung der Handhabung durch die Vermieter verbunden. Das Formular muss die zur Anfechtung einer Kündigung nötigen Informationen enthalten.

5.1.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande sind mit der vorgeschlagenen Massnahme einverstanden.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Mit der Vereinheitlichung gehen eine Vereinfachung für die Vermieterseite und die Schaffung von mehr Rechtssicherheit einher. Die Entlastung von Bürokratie kann zur Reduktion der Verwaltungskosten und damit auch der Mieten beitragen. Die Sozialpartner des Wohnungsmarktes sollten in die Erstellung der Formulare miteinbezogen werden.

5.1.5 Vermieterorganisationen

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, VII und Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind mit dem Vorschlag einverstanden.

CGI, CATEF, FRI und HEV lehnen den Vorschlag ab.

uspi ist unter dem Vorbehalt einverstanden, dass Art. 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 lit. c VMWG, und folglich auch die Nennung des Verzeichnisses der Schlichtungsbehörden, aus dem Formular gestrichen werden.

CGI: Eine kantonale Regelung würde die Nennung der kantonalen Schlichtungsbehörden ermöglichen. Zudem würde die neue Regelung zu viel Zeit in Anspruch nehmen.

WOHNEN SCHWEIZ: Aus Gründen der Rechtssicherheit und der schweizweiten Vereinheitlichung der Verfahren ist es sinnvoll, die Zuständigkeit für das Formularwesen dem Bund zu übertragen.

Hausverein: Es reduziert die administrative Belastung der Vermietenden und des Verbandes als Dienstleistungserbringer.

VII: Der administrative Aufwand wird verringert. Es müsste die Erwähnung des Verzeichnisses der Schlichtungsbehörden (Art. 9 Abs. 1 lit. e und 19 Abs. 1 lit. c VMWG) gestrichen werden, ansonsten der administrative Aufwand zunehmen würde.

CATEF: Die Einführung dieser Massnahme hat eine Erhöhung des bürokratischen Aufwandes zur Folge. Zudem kann der Mieter bereits heute den Mietzins des Vormieters anfragen. Diese Regelung entzieht den Vermietern die vertragliche Freiheit, beim Mieterwechsel über die Neufestlegung des Mietzinses zu verfügen und führt zu rechtlichen Unsicherheiten. Hinzu kommt, dass es keinem Bedürfnis der Mietenden entspricht. Sämtliche Erhebungen in dieser Angelegenheit haben ergeben, dass die Zufriedenheit der Mietenden mit den Mietbedingungen sehr hoch ist.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Die Vereinheitlichung führt zu einer administrativen Entlastung. Das BWO ist für die Genehmigung die richtige Stelle.

FRI: Die Massnahme stellt einen administrativen Mehraufwand dar. Einerseits muss das BWO dennoch auf die verschiedenen Schlichtungsbehörden verweisen und andererseits müssen selbst in mehreren Kantonen tätige Verwaltungen auf die Angabe der diversen Schlichtungsbehörden achten. Zudem wird angezweifelt, dass das BWO für allfällige Anfragen zum Formular über genügend Ressourcen verfügt.

HEV: Die regionale Zuständigkeit sollte infolge kantonalen Organisation der Schlichtungsbehörden und Gerichte beibehalten werden.

uspi: Es müsste die Erwähnung des Verzeichnisses der Schlichtungsbehörden (Art. 9 Abs. 1 lit. e und 19 Abs. 1 lit. c VMWG) gestrichen werden.

5.1.6 Weitere interessierte Organisationen

EML, EKFF, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia und SVV sind mit dem Vorschlag einverstanden.

ASIP, bauenschweiz, SBV, CP und FER sind mit dem Vorschlag nicht einverstanden.

Suissetec und Pro Senectute nehmen zum Vorschlag keine Stellung.

ASIP: Die Einführung der Formularpflicht würde einen Anstieg der Anfechtungen von Anfangsmietzinsen mit sich führen, was eine Rechtsunsicherheit für die Berechnung der Mieten sowie eine verminderte Investitionsbereitschaft zur Folge hätte.

EKFF: Die Vorlage ist eine gute Möglichkeit, um gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen.

SBV: Die regionale Zuständigkeit sollte infolge kantonalen Organisation der Schlichtungsbehörden und Gerichte beibehalten werden.

CP: Der Nutzen dieser Regelung wird angezweifelt für Vermieter, die Objekte in diversen Kantonen haben. Hinzu kommt, dass sie einen Mehraufwand für das BWO bedeutet ohne dass eine Verbesserung des Systems erwiesen wäre.

Konsumentenschutz, acsi: Durch die Vereinheitlichung der Formulare wird die Transparenz erhöht. Die Formulare müssen verständlich abgefasst sein und nötigen Informationen enthalten. Der Mieterseite muss es möglich sein, ihre Rechte ohne Konsultation von weiteren Stellen wahrzunehmen.

Pro Familia: Die erwähnte Frist von zehn Tagen vor Beginn der Kündigungsfrist wird als zu kurz erachtet. Eine Verlängerung auf 30 Tage wird begrüsst.

SVV: Es ist ungewiss, ob eine tatsächliche Vereinfachung des Verfahrens erfolgen kann, wenn das Bundesformular kantonalen Besonderheiten wie u.a. der Bezeichnung der örtlichen Schlichtungsbehörden Rechnung tragen muss.

FER: Aufgrund der kantonalen Besonderheiten, wie die Bezeichnung der zuständigen Behörden, ist die Umsetzung der Vorschriften nicht realistisch.

5.2 **Artikel 269d Absatz 2 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Karenzfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen**

5.2.1 Kantone

AG, AR, BS, FR, GE, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG und ZH sind mit dem Vorschlag einverstanden.

BL, GL, GR, SH und UR lehnen den Vorschlag ab.

VD ist mit der vorgeschlagenen Regelung nur teilweise einverstanden, da sie den Zielen der Energiestrategie 2050 des Bundes widerspricht und macht den Vorschlag, dass die Karenzfrist bei energetischen Verbesserungen nicht zur Anwendung gelangt.

AG: Die Dauer von einem Jahr stellt eine Minimalfrist dar.

BS, ZG: Die Dauer von einem Jahr ist angemessen.

FR: Es muss sichergestellt sein, dass diese Massnahme nicht zur Verzögerung von energetischen Sanierungen führt.

GE, ZH: Der Gesetzestext sollte so formuliert werden, dass die Unterscheidung zwischen wertvermehrenden und energetischen Verbesserungen aufgehoben wird, so z.B.: „Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender, namentlich energetischer Verbesserungen können...“.

VS: Die Mehrheit der Mietverträge sieht eine Mindestdauer von einem Jahr vor. In diesen Fällen kann eine Mietzinserhöhung ohnehin nicht vor Ablauf eines Jahres wirksam werden.

LU: Es kann verhindert werden, dass bereits kurz nach Mietbeginn eine Mietzinserhöhung erfolgt.

BL: Die Mieter erhalten sofort nach Fertigstellung der wertvermehrenden Investition einen Mehrnutzen. Der Schutz kann durch Vermieter durch frühe Ankündigungen ausgehebelt werden.

GL: Es ist nicht klar, weshalb wertvermehrende und energetische Verbesserungen anders gestellt sein sollen als andere Mehrleistungen wie die Vergrösserung der Mietsache oder zusätzliche Nebenleistungen. Der Mieter profitiert auch bei energetischen Verbesserungen.

GR: Die Sperrfrist würde eine zusätzliche Hürde darstellen. Investitionen für wertvermehrende und energetische Verbesserungen würden behindert.

SH: Die im Entwurf verankerte Jahresfrist ist ohne Relevanz.

UR: Wenn der Vermieter wertvermehrende oder energetische Verbesserungen vornimmt, soll er sie auch weiterverrechnen können.

5.2.2 Politische Parteien

BDP, CVP, EVP, GPS und SP sprechen sich für die Änderung aus.

SVP und FDP lehnen die Änderung ab.

GPS: Die Sperrfrist wird begrüsst, sie sollte aber auf drei Jahre verlängert werden. Da eine Sanierung zuerst angekündigt, umgesetzt und die Mietzinserhöhung fristgerecht mitgeteilt werden muss, wäre eine einjährige Frist in den meisten Fällen ohnehin bereits verstrichen.

BDP: Die Mieterschaft muss nach Abschluss eines Mietvertrages die Sicherheit haben, dass der Mietzins nach Einzug in die Wohnung nicht innert kürzester Zeit wesentlich erhöht wird. Gleichzeitig soll die Länge der Sperrfrist nicht dazu führen, dass Investitionen in die Gebäudesanierung erschwert oder zu lange verzögert werden.

FDP: Eine solche Karenzfrist widerspricht den Zielen der Energiestrategie 2050 und der kantonalen Energieziele, indem energetische Gebäudesanierungen erschwert werden.

5.2.3 Dachverbände

SSV, SGB und Travail.Suisse sind mit dem Vorschlag einverstanden.

sgv lehnt den Vorschlag ab.

SGB: Die Frist ist mit einem Jahr sehr kurz bemessen. Die meisten Mietverträge enthalten eine Sperrfrist von einem Jahr nach dem Abschluss des Mietvertrags, bevor zum ersten Mal eine Kündigung eingereicht werden kann. Denkbar wäre eine Frist von drei Jahren. Diese würde sich an der Minimalfrist für gestaffelte Mietzinsen orientieren.

sgv: Durch die vorgeschlagene Massnahme wird die Bereitschaft zu Investitionen gehemmt.

5.2.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande sind mit dem Vorschlag einverstanden.

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande: Die Sperrfrist ist mit einem Jahr kurz bemessen. Zuerst ist die Sanierung zu planen und auszuführen. Danach muss die Mietzinserhöhung angekündigt werden. Viele Verträge können erst nach einem Jahr gekündigt werden. Es wird eine Frist von drei Jahren vorgeschlagen. Die Frist orientiert sich an der Minimalfrist für gestaffelte Mietzinsen.

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande: Bei den energetischen Verbesserungen handelt es sich nicht um eine eigene Kategorie. Sie gehören zu den wertvermehrenden Verbesserungen. Es wird eine klarere Formulierung vorgeschlagen: "Mietzinserhöhungen auf Grund von Investitionen für wertvermehrende, namentlich energetische Verbesserungen können frühestens..."

5.2.5 Vermieterorganisationen

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein und Wohnbaugenossenschaften Schweiz sprechen sich für eine Änderung aus.

SVIT, CGI, VII, CATEF, FRI, HEV und uspi lehnen die Änderung ab.

SVIT: Die Änderung wirkt sich nachteilig auf die Investitionsbereitschaft der Vermieter aus.

VII: Die Folge ist ein geringer Anreiz für die Ausführung von wertvermehrenden oder energetischen Verbesserungen sowie eine Ungleichbehandlung zwischen alten und

neuen Mietern. Zudem profitieren alle Mieter bereits vom ersten Tag von den wertvermehrenden oder energetischen Massnahmen.

CATEF: Diese Regelung widerspricht dem System, eine Änderung des Mietzinses zu jeder möglichen Vertragsänderungsfrist anpassen zu können.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Es wird befürchtet, dass kleineren, im Nebenamt geführten Genossenschaften Formfehler unterlaufen könnten, wodurch entstandene Kosten nicht durch entsprechende Mieteinnahmen gedeckt würden. Dies hätte Mietzinsverluste zur Folge.

FRI: Der Mehrnutzen dieser Information für die Mieter wird angezweifelt. Zudem wird die Ansicht vertreten, dass diese Neuerung für die Vermieter einen bürokratischen Mehraufwand verursacht.

uspi: Diese Regelung hindert den Vermietenden eine Änderung des Mietzinses vorzunehmen, wirkt sich nachteilig auf die Investitionsbereitschaft der Vermietenden aus und widerspricht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“.

5.2.6 Weitere interessierte Organisationen

EML, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia und Gastro Suisse sprechen sich für eine Änderung aus.

ASIP, bauenschweiz, suissetec, SBV, CP, SVV und FER lehnen den Vorschlag ab.

EKFF und Pro Senectute nehmen zum Vorschlag keine Stellung.

ASIP: Die Sperrfrist wäre eine zusätzliche Hürde für die Vermietenden, da bereits nach geltendem Recht Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit derartigen Investitionen hohe Hürden bezüglich Berechnung und Beweispflicht meistern müssen.

bauenschweiz, suissetec, SBV und CP: Es wird befürchtet, dass sich die Sperrfrist investitionshemmend auswirkt und es keine förderliche Lösung ist, um energetische Verbesserungen voranzutreiben.

bauenschweiz: Es wird befürchtet, dass sich die Sperrfrist investitionshemmend auswirkt und es keine förderliche Lösung ist, um energetische Verbesserungen voranzutreiben. Zudem zeichnet sich ohnehin eine Beruhigung des Immobilien- und somit auch dem Mietwohnungsmarktes ab.

EML: Die Frist ist gerechtfertigt und fair.

Konsumentenschutz, acsi: Die einjährige Sperrfrist wird als zu kurz erachtet. Es ist nur selten möglich, eine Sanierung innerhalb eines Jahres zu planen, umzusetzen und die Mietzinserhöhung mit den geltenden Fristen anzukündigen. Aus diesem Grund soll die Frist auf drei Jahre verlängert werden.

Pro Familia: Die Frist von einem Jahr ist zu kurz bemessen. Oft kann ein Mietvertrag erst nach einem Jahr gekündigt werden. In Anlehnung an die Praxis beim gestaffelten Mietzins wird vorgeschlagen, die Frist auf drei Jahre zu verlängern.

Pro Familia: Erachtet eine Präzisierung des Artikels für notwendig: "Mietzinserhöhungen auf Grund von Investitionen für wertvermehrende, namentlich energetische, Verbesserungen...".

SVV: Durch den neuen Absatz wird die Vermietung von leer stehendem Wohnraum erheblich erschwert. Energetische Verbesserungen beziehen sich jeweils auf die gesamte Liegenschaft oder die gesamte Überbauung. Oft dürften während der Planung von energetischen Massnahmen einzelne Wohnungen für eine Wiedervermietung auf dem Markt sein. Die Information der Mietinteressenten ist mit einem erhöhten administrativen Aufwand verbunden. Daneben ist im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass die Weitervermietung erschwert wird, wodurch Mietzinsausfälle und eine

verzögerte Refinanzierung der Sanierung entstehen würden. Eine Folge der in die Vernehmlassung gegebenen Änderung besteht in einer Ungleichbehandlung der Mieter. Bei bestehenden Mietern müsste eine sofortige Mietzinserhöhung erfolgen.

SVV: Die neue Bestimmung steht in einem Widerspruch zu Artikel 14 Absatz 5 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Entsprechend dieser Vorschrift dürfen Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen erst nach Ausführung der Arbeiten und bei Vorliegen der sachdienlichen Belege angezeigt werden.

FER: Anreize, die Vermieter zu energetischen Verbesserungen zu bewegen, werden durch die Vorschrift auf das Abstellgleis geschoben.

5.3 Artikel 269d Absatz 5 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Mechanisch nachgebildete Unterschrift

5.3.1 Kantone

AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG und ZH sind mit dem Vorschlag einverstanden.

AR, AI, GE, LU, OW, SZ, ZG, ZH: Der Administrativaufwand für Liegenschaftsverwaltungen wird kleiner.

BL, VS, ZH: Die Faksimile-Unterschrift sollte immer gültig sein, unbesehen vom Inhalt der Mietvertragsänderung.

GE: Die Faksimile-Unterschrift sollte bei jeder Mitteilung, für die das Formular vorgeschrieben ist, gültig sein.

BS, GR: Es ist zu prüfen, ob die Faksimile-Unterschrift auch für die Erhöhung von Nebenkostenpauschalen zulässig sein sollte.

5.3.2 Politische Parteien

BDP, CVP, EVP, GPS und SP sprechen sich für die Änderung aus.

SVP und FDP lehnen die Änderung ab.

BDP: Diese Anpassung ist unbestritten und überfällig.

FDP: Die vorgeschlagenen Massnahmen scheinen nicht in eine Gesamtrevision der das Mitteilungswesen im Mietrecht betreffenden Regeln integriert zu sein. Daher besteht die Gefahr, dass damit Rechtsunsicherheit geschaffen wird.

SVP: Durch die teilweise Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift würden die mit der vorgeschlagenen Formularpflicht verbundenen Nachteile nicht wettgemacht. Für die grosse Zahl der privaten Vermieter, ergeben sich zudem keine Erleichterungen, da sie keine Massensendungen produzieren.

5.3.3 Dachverbände

SSV und Travail.Suisse sind mit dem Vorschlag einverstanden.

sgv lehnt den Vorschlag ab.

5.3.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande sind mit dem Vorschlag innerhalb des vorliegenden Gesamtpakets einverstanden.

5.3.5 Vermieterorganisationen

CGI, WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, VII, CATEF, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, FRI, HEV und uspi sind mit dem Vorschlag einverstanden.

SVIT ist mit der Änderung bedingt einverstanden.

CGI: Die Regelung entspricht dem Zeitgeist im Vertragswesen.

SVIT: Die Änderung sollte zusätzliche Rechtsunsicherheit vermeiden. Die Rechtsunsicherheit ergibt sich insbesondere aus der Beschränkung der Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift. Zudem bringt diese Änderung dem Grossteil der Vermieter, die Privatpersonen sind, keine Erleichterung.

VII: Es ist eine administrative Erleichterung und sollte auf sämtliche mit dem Mietvertrag im Zusammenhang stehende Vertragsanpassungen angewendet werden.

CATEF: Diese Regelung hätte schon lange eingeführt werden müssen, ist aber für kleine Vermieter nicht von Relevanz.

HEV: Eine Erweiterung der Faksimile-Unterschrift weit über die Erhöhung von Nebenkostenakonti hinaus wäre zeitgemässer.

5.3.6 Weitere interessierte Organisationen

EML, SBV, CP, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia, FER und SVV sprechen sich für die Änderung aus.

ASIP, EKFF, bauenschweiz, suissetec und Pro Senectute nehmen zur Änderung keine Stellung.

SBV: Die Faksimile-Unterschrift führt zu einer Verringerung des Verwaltungsaufwandes für Vermietende. Zudem ist ihre Einführung im digitalen Zeitalter längst überfällig.

CP: Es ist mit einer Verringerung des Verwaltungsaufwandes zu rechnen.

SVV: Die Beschränkung der Faksimile-Unterschrift auf die Mietzinserhöhungen und die Anpassung von Akontobeträgen für Nebenkosten ist nicht nachvollziehbar. Die eigenhändige Unterzeichnung von Vertragsanpassungen bedeutet für grosse Liegenschaftsverwaltungen einen grossen Aufwand. Artikel 269d Absatz 5 OR wäre anzupassen: "Für die Mitteilung auf dem vom BWO erstellten oder genehmigten Formular genügt als Unterschrift eine mechanische Nachbildung."

5.4 Artikel 269d Absatz 6 OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter): Schriftliche Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen

5.4.1 Kantone

AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG und ZH sind mit dem Vorschlag einverstanden.

BS: Die Rechtsfolgen einer unterlassenen schriftlichen Anzeige müssten gesetzlich geregelt werden.

5.4.2 Politische Parteien

BDP, CVP, EVP, GPS und SP sprechen sich für die Änderung aus.

SVP und FDP lehnen die Änderung ab.

FDP: Die vorgeschlagenen Massnahmen scheinen nicht in eine Gesamtrevision der das Mitteilungswesen im Mietrecht betreffenden Regeln integriert zu sein. Daher besteht die Gefahr, dass damit Rechtsunsicherheit geschaffen wird.

5.4.3 Dachverbände

SSV und Travail.Suisse sind mit dem Vorschlag einverstanden.
sgv lehnt den Vorschlag ab.

5.4.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande können den Vorschlag innerhalb des vorliegenden Gesamtpakets akzeptieren.

5.4.5 Vermieterorganisationen

SVIT, CGI, WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, CATEF, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und HEV sind mit dem Vorschlag einverstanden.

FRI ist mit dem Vorschlag einverstanden, sofern die in der Waadt angewandte Lösung (das Senden einer Kopie des Vertrages) weiterhin möglich ist.

SVIT: Eine Ergänzung des Artikels, welche die Rechtsfolgen beim Fehlen einer schriftlichen Anzeige erwähnt, wäre wünschenswert.

CATEF: Eine tatsächliche Verbesserung wäre gewesen, wenn die Erhöhungen automatisch, ohne Notwendigkeit einer Anzeige, in Kraft treten würden.

HEV: Die Regelung kann Rechtsunsicherheiten herbeiführen, da nicht klar ist, welches die Rechtsfolgen beim Fehlen einer schriftlichen Anzeige sind. Somit stellt sich die Frage, ob es eine entsprechende Anzeige überhaupt braucht. Insbesondere, da der Mieter bereits bei Vertragsabschluss weiss, dass es sich um ein Mietverhältnis mit gestaffeltem Mietzins handelt.

5.4.6 Weitere interessierte Organisationen

EML, CP, Konsumentenschutz, acsi, FER und Pro Familia sind mit dem Vorschlag einverstanden.

SVV lehnt den Vorschlag ab.

ASIP, EKFF, bauenschweiz, suissetec, Pro Senectute, SBV nehmen zum Vorschlag keine Stellung.

CP: Es ist mit einer Verringerung des Verwaltungsaufwandes zu rechnen.

5.5 Artikel 270 Absatz 2 OR (Anfangsmietzins): Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz

5.5.1 Kantone

BS, BE, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD und ZG sind mit dem Vorschlag einverstanden.

AG, AR, AI, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR und VS lehnen diese Massnahme ab.

ZH ist mit dem Vorschlag einverstanden, dies aber nur falls das einschränkende Kriterium des Wohnungsmangels zur Anwendung gelangt.

LU: Im Kanton Luzern lehnte der Kantonsrat 2013 eine Motion ab, die die Einführung der Formularpflicht auf Kantonsebene zum Ziel hatte.

ZH: Die Vorschrift, wonach das Formular vor Abschluss des Mietvertrages abzugeben ist, wird ausdrücklich begrüsst. Entgegen den Erläuterungen soll die Formularpflicht auch nach umfassenden Sanierungen gelten, um die Verteuerung des Mietobjekts transparent zu machen und missbräuchliche Kündigungen zu erschweren.

BS, BE, ZG: Durch die Formularpflicht wird die Transparenz sichergestellt.

BS: Es ist richtig, dass die Information über den Vormietzins bereits im Vorfeld des Vertragsabschlusses erfolgen muss. Der Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels erscheint sachgerecht.

BE: Im Falle von missbräuchlichen Mietzinsen erleichtert das Formular die Anfechtung des Anfangsmietzinses.

FR: Aufgrund der positiven Erfahrungen auf kantonaler Ebene erscheint eine Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz angemessen.

GE: Das Formular dient nicht nur der Information betreffend Mietzins sondern auch der Rechtsbelehrung. Die Massnahme entspricht dem Willen des Gesetzgebers, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Die Wichtigkeit der Information der Mieter wird dadurch verdeutlicht, dass es in Kantonen ohne Formularpflicht nur sehr selten Anfechtungen des Anfangsmietzinses gibt. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte das Formular bei jedem Vertragsabschluss obligatorisch sein, also auch beim Abschluss von Abänderungsverträgen, bei Erstvermietungen sowie nach wesentlichen Änderungen der Wohnung.

JU: Die Regelung könnte zu einer Zunahme der Verfahren bei den Schlichtungsbehörden führen.

SO: Ungerechtfertigte Mietzinsanpassungen können vermieden und gerechtfertigte besser nachvollzogen werden. Die Rechtssicherheit wird erhöht, da aufgrund der Informationspflicht weniger Anfechtungen erfolgen.

TI: Obwohl die Formularpflicht grundsätzlich begrüsst wird, gibt es gewisse Vorbehalte wie beispielsweise hinsichtlich Vertragsfreiheit oder Aufwand der Vermieter und Schlichtungsbehörden. Auch besteht gemäss Art. 256a OR schon heute ein Informationsrecht.

VD: Die Information betreffend Vormietzins und Erhöhungsgründe ist unabhängig von einem allfälligen Wohnungsmangel wichtig. Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb ein Mieter aus einem Gebiet mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt weniger gut informiert sein soll als ein Mieter aus einem Kanton, in welchem die Formularpflicht gilt. Betreffend Zeitpunkt der Information ist es wichtig, dass diese vor Vertragsabschluss erfolgen muss, da dadurch die Transparenz erhöht und das Anfechtungsrisiko vermindert wird. Im Interesse der Rechtssicherheit sollte das Gesetz eine Bestimmung enthalten, die die Bestätigung des Mieters, das Formular erhalten zu haben, regelt. Auch sollten die Rechtsfolgen der Nichtverwendung oder verspäteten Abgabe des Formulars auf Gesetzesebene geregelt werden.

AG: Es ist fraglich, ob der angestrebte Zweck damit effektiv erreicht werden kann. Ferner wird die Prüfung einer einfacheren Regelung hinsichtlich Anfechtung des Anfangsmietzinses angeregt, die der Mieterschaft einen einfacheren Beweis der Missbräuchlichkeit anhand der Orts- und Quartierüblichkeit erlaubt.

AR: Die bisherige differenzierte Regelung hat sich bewährt. Eine flächendeckende Deklarationspflicht verursacht unnötige Zusatzaufwendungen.

AI: Für eine Ausdehnung besteht keine Notwendigkeit. Die Formularpflicht verursacht Schwierigkeiten für private Vermieter und benachteiligt diejenigen, die den Mietzins beim vorherigen Mietverhältnis tief belassen haben.

BL: Es bestehen grosse regionale Unterschiede. Durch die Formularpflicht würde das Schriftlichkeitserfordernis für Mietverträge durch die Hintertür eingeführt. Durch die Massnahme wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses spielt in der Praxis nur eine marginale Rolle. Die Begründungspflicht könnte auch Jahre später noch zu Streitigkeiten führen.

GL: Die preisdämpfende Wirkung dieses Instruments ist ungewiss und es wird kein preisgünstiger Wohnraum geschaffen. In Kantonen mit Formularpflicht gibt es bei Mie-

terwechselfen dennoch grosse Mietzinssteigerungen. Es besteht die Gefahr, dass mehr Bürokratie entsteht und die Schlichtungsbehörden und Gerichte stärker belastet werden. Sollte die Formularpflicht dennoch eingeführt werden, so müsste sie auch für Geschäftsräume gelten.

GR: Gemäss Artikel 256a Absatz 2 OR kann heute schon jeder Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Vormietzinses mitgeteilt wird. Auch ohne Formularpflicht besteht eine Anfechtungsmöglichkeit. Die Wirkung einer Formularpflicht auf den Bestand an Leerwohnungen ist fraglich. Schliesslich entsteht zusätzlicher Administrativaufwand für die Vermietenden.

OW: Die Formularpflicht stellt einen Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit dar, der Administrativaufwand für Vermieter wird höher und der Nutzen ist fraglich, da sich am Recht des Mieters, den Anfangsmietzins anzufechten, nichts ändert.

SH: Es ist fraglich, ob die Formularpflicht ohne Berücksichtigung örtlicher Unterschiede nötig ist und ob die Pflicht auch bestehen soll, wenn sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt wieder normalisieren. Sollte die Formularpflicht dennoch eingeführt werden, so müsste sie auch für Geschäftsräume gelten.

SZ: Die preisdämpfende Wirkung ist ungewiss. Die Formularpflicht ist unverhältnismässig. Sie führt zu unnötigem administrativem Aufwand und Rechtsunsicherheit.

UR: Der Kanton Uri hat bisher wie ein Grossteil der übrigen Kantone von der Kompetenz zur Einführung der Formularpflicht keinen Gebrauch gemacht.

VS: Die Vertragsfreiheit wird beeinträchtigt. Die kantonale Zuständigkeit hat sich bewährt. Nur sieben Kantone haben von der Möglichkeit, die Formularpflicht einzuführen, Gebrauch gemacht. Die Massnahme ist unnötig und unverhältnismässig. Aufgrund der geltenden Einschränkungen betreffend Mietzinsanpassung im laufenden Mietverhältnis, erscheint es legitim, dass der Vermieter den Mietzins bei einem Neuabschluss ohne übertriebenen Formalismus anpassen darf.

5.5.2 Politische Parteien

BDP, CVP, EVP, GPS und SP sprechen sich für die Änderung aus.

SVP und FDP lehnen die Änderung ab.

GPS: Die Formularpflicht wird befürwortet, da sie mehr Transparenz schafft. Es sollte ebenfalls angegeben werden müssen, auf welchem Referenzzinssatz der bisherige Mietzins beruht und wie hoch die Nebenkosten in den vergangenen Jahren effektiv waren. Die Formularpflicht sollte auch bei Erstvermietungen und nach umfassenden Sanierungen gelten, letzteres auch um unangemessenen Erhöhungen zu begegnen. Die Formularpflicht sollte auch bei Geschäftsmieten kleinerer und mittlerer Betriebe (KMU) gelten. Die Nichtigkeit von nicht oder falsch begründeten Mietzinserhöhungen sollte klar geregelt werden.

SP: Insbesondere wird die Geltung einer schweizweiten Formularpflicht unabhängig vom Kriterium des lokalen Wohnungsmangels befürwortet. Gleiches gilt für die Rechtsfolge der Teilnichtigkeit bei verspäteter Abgabe des Formulars.

CVP: Aufgrund von Artikel 109 BV, wonach der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse erlässt, ist die Ausdehnung der bereits in sieben Kantonen geltenden Regeln auf die ganze Schweiz angemessen und der aktuellen Situation angepasst. Auch wird begrüsst, dass die Information spätestens bis zum Vertragsabschluss erfolgen muss. Der Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels wird ebenfalls befürwortet, da die Missbrauchsbekämpfung eine dauerhafte Aufgabe darstellt, die von der Entwicklung des Immobilienmarktes unabhängig sein muss.

BDP: Die geografische Ausweitung ist verhältnismässig, weil sich Investitionen weiterhin lohnen und der Mieterschutz nur moderat ausgebaut wird. Die Mitteilung des vorherigen Mietzinses vor Vertragsabschluss ist zwingend, denn nur so kommt die präventive Wirkung der Regelung voll zum Tragen.

EVP: Durch die Erhöhung der Transparenz resultiert ein besserer Schutz für die Mieter, die im profitorientierten Immobilienmarkt oft die Opfer sind. Die Ausweitung auf die ganze Schweiz, unabhängig vom Vorhandensein eines örtlichen Wohnungsmangels, führt sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter zur Gleichbehandlung und garantiert einen besseren Rechtsschutz für die Mieter.

FDP: Der Föderalismus muss respektiert werden, haben doch bisher sieben Kantone gestützt auf Artikel 270 Absatz 2 OR eine Formularpflicht eingeführt. Es besteht kein Anlass dazu, diese Kompetenz auf den Bund zu übertragen. Zudem hat der künftige Mieter die Möglichkeit sich beim bisherigen Mieter zu erkundigen oder sich über das Internet Informationen zu beschaffen.

SVP: Die Formularpflicht hätte für die Vermieter eine unakzeptable Belastung zur Folge, die zu massiven finanziellen Einbussen führen würde. Dies aufgrund formaljuristischer Stolpersteine, der strengen Begründungspflicht, sowie des Scheiterns der Beweisbarkeit hinsichtlich Rendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit. Die resultierenden Unsicherheiten würden sich negativ auf die Investitionsbereitschaft auswirken, wovon wiederum die Mieter betroffen wären.

5.5.3 Dachverbände

SSV, SGB und Travail.Suisse sind mit dem Vorschlag einverstanden.

sgv lehnt diese Massnahme ab.

SSV: Im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs zwischen Bund, Kantonen und Städten wurde im Sommer 2013 eine Online-Befragung bei den Mitgliedern des Städteverbands durchgeführt. Rund zwei Drittel der antwortenden Städte beurteilten es als zweckmässig, wenn im Falle einer Neuvermietung die Mitteilung des Vormietzinses zur Pflicht erklärt würde.

SGB: In der Einführung einer allgemeinen Formularpflicht wird eine wesentliche Massnahme zur Schaffung von Transparenz im Hinblick auf Preissteigerungen bei Neuvermietungen gesehen. Es könnte sich um eine Massnahme handeln, welche sich in präventiver Hinsicht bewährt.

SGB: Das Formular soll die relevanten Informationen enthalten, welche eine Einschätzung des Anfangsmietzinses im Vergleich zur vorherigen Miete möglich machen. Beispielsweise wäre der Nachweis nötig, auf welchem Referenzzinssatz der Vormietzins basierte.

Travail.Suisse: In der Mietzinserhöhung ohne sachliche Gründe wird eine Renditeabschöpfung aufgrund gestiegener Nachfrage gesehen. Dadurch wird die finanzielle Situation der Haushalte, insbesondere von solchen mit tiefen Einkommen, belastet.

SSV: Die geographische Ausweitung der Formularpflicht auf die gesamte Schweiz wird als angebracht erachtet. In einer Online-Befragung im Sommer 2013 beschrieben 80 Prozent der antwortenden Städte die Lage auf dem Wohnungsmarkt in ihrem Gebiet als angespannt.

SGB: Eine allgemeine Formularpflicht würde eine erste wichtige Massnahme darstellen, mit der jedoch keine grundlegende Änderung der Situation auf dem Wohnmarkt verbunden wäre. In den Wirtschaftszentren sind weitere gezielte Massnahmen nötig, wie eine stärkere Begrenzung der Aufschläge bei Neuvermietungen und eine Steigerung des Anteils des gemeinnützigen Wohnbaus.

SSV: Eine Formularpflicht unabhängig vom Bestehen eines Wohnungsmangels kann dazu dienen, im Allgemeinen gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen. Diese werden nicht nur vom herrschenden Wohnungsmangel allein beeinflusst.

SSV: Es wird von den Städten mehrheitlich begrüsst, dass das Formular bereits vor dem Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden muss. Der SSV geht nicht von einem Anstieg der Anzahl Anfechtungsverfahren aus.

Travail.Suisse: Nur durch die Abgabe des Formulars vor Abgabe des Mietvertrages können die Ziele der vermehrten Transparenz und der preisdämpfenden Wirkung vorwiegend präventiv und ohne Anhebung eines Anfechtungsverfahrens realisiert werden.

SGB: Gewerbetreibende unterliegen in Wirtschaftszentren einem massiven Druck durch hohe Mieten. Sie sind nach Sanierungen sprunghaft steigenden Mieten ausgesetzt. In der Einführung einer Formularpflicht für Geschäftsräume würde eine Massnahme zur Unterstützung des Gewerbes bestehen.

sgv: In der Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht unabhängig davon, ob Wohnungsmangel vorliegt oder nicht, liegt eine Ausweitung der Bürokratie. Beispielsweise im Kanton Zürich bilde die Formularpflicht das Ergebnis einer knapp ausgegangenen Volksabstimmung zu Gunsten der Einführung ab.

5.5.4 Mieterorganisationen

SMV, ASI, SMV-D und ASLOCA Romande sind mit dem Vorschlag einverstanden.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Die landesweite Einführung der Formularpflicht bewirkt einen transparenteren Mietermarkt, dass die Mietenden auf ihre Rechte aufmerksam gemacht werden und Vermieterinnen und Vermieter bei den Mietzinserhöhungen Umsicht bewahren. Das Formular betreffend die Mitteilung des Vormietzinses kann dazu dienen, zu hohe Anfangsmieten und nicht zu rechtfertigende Aufschläge zu bekämpfen.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Die Abgabe des Formulars vor Abschluss des Mietvertrags trägt der Forderung nach Transparenz Rechnung und vereinfacht die Vorgaben.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Es wird gefordert, dass die Formularpflicht auch für die Miete von Geschäftsräumen von KMU gilt.

SMV, ASLOCA Romande: Der Anfangsmietzins kann einen höheren, einen tieferen oder den gleichen Umfang wie der vorangegangene Mietzins aufweisen. Bei einer Veränderung der Berechnungsgrundlagen kann ein Mietzins, welcher dem Vormietzins entspricht, missbräuchlich sein. Der Text ist in einer Weise zu ändern, dass die Begründung der Mietzinsfestsetzung mitzuteilen ist.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Die Formularpflicht soll auch im Fall von Erstvermietungen und nach umfassenden Sanierungen Geltung haben. In Hot-Spots werden die Sanierungen vermehrt als Kündigungsgrund angeführt. Die Verteuerung eines Mietobjekts kann transparent gemacht werden und Kündigungen zwecks Optimierung der Mietzinse entgegengewirkt werden.

5.5.5 Vermieterorganisationen

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein und Wohnbaugenossenschaften Schweiz befürworten die Vorlage.

CGI, VII, CATEF, FRI, HEV und uspi sind mit dem Vorschlag nicht einverstanden.

SVIT ist bedingt ablehnend.

SVIT: Die Regelung führt zu mehr Anfechtungen. Den regionalen Gegebenheiten und Differenzierungen wird zu wenig Rechnung getragen. Ausserdem verfügt der Mieter be-

reits heute über die Möglichkeit Auskunft über den früheren Mietzins zu erhalten. Die Änderung führt zu Mehraufwand und Unkosten für Anpassung, Herausgabe und Einarbeitung der neuen Formulare. Wird die Formularpflicht schweizweit eingeführt, so achtet es der SVIT als Schadensbegrenzung, wenn ein schweizweites Formular zur Anwendung kommt.

CGI: Der Mieter verfügt bereits heute über die Möglichkeit Auskunft über den früheren Mietzins zu erhalten. Es führt nicht zu einer Erweiterung der Transparenz.

WOHNEN SCHWEIZ: Es führt zu einer zusätzlichen Formalisierung für nicht professionalisierte Vermieter.

Hausverein: Es fördert die Transparenz und hat eine präventiv preisdämpfende Wirkung.

VII: Transparenz wird bereits mit geltendem Recht gewährleistet. Mit Verweis auf diejenigen Kantone, welche bereits heute die Formularpflicht kennen, wird die preisdämpfende Wirkung verneint. Zudem führt die Formularpflicht zu einer Vermehrung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses und entspricht nicht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“. Als Alternativvorschlag wird vorgebracht, dass der Mieter bei Bekanntgabe des Vormietzinses kein Recht auf Anfechtung des Anfangsmietzins hat.

CATEF: Der bürokratische Aufwand einer solchen Regelung wäre gross, da jedes Formular die kantonalen Schlichtungsbehörden erwähnen müsste. Zudem würde die territoriale Nähe zu den bewirtschafteten Liegenschaften wegfallen. Ausserdem habe die kantonale Zuständigkeit nie zu Problemen geführt.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Wohnbaugenossenschaften werden oft durch die öffentliche Hand gefördert. Je nach Förderung ist ein Bundesamt oder eine kantonale oder kommunale Stelle anzurufen. Für die Mitteilung des Anfangsmietzinses werden deshalb unterschiedliche Formulare nötig sein. Für kleinere, im Nebenamt geführte Genossenschaften besteht die Gefahr, durch die Verwendung eines falschen Formulars einen Formfehler zu begehen. Es stellt sich zudem die Frage, ab wann die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu laufen beginnt, wenn das Formular vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben wurde. Die durch das Formular gewonnene Transparenz ist aber zu begrüssen.

FRI: Es bestehen mietrechtliche Unterschiede zwischen den Kantonen. Die Ausweitung der Formularpflicht auch auf Kantone, die keine Wohnungsnot kennen, geht zu weit. Zudem sollte das Formular weiterhin bei Abschluss des Vertrages abgegeben werden und nicht vorab, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Eine vorab erfolgende Verteilung würde zudem noch folgende Fragen aufwerfen.

- Wann soll das Formular abgegeben werden?
- Wie kann man die Abgabe des Formulars beweisen?
- Kann der Mieter, der das Formular im Vorfeld berücksichtigt und den Mietvertrag dennoch abschliesst, im Nachhinein dennoch den Anfangsmietzins anfechten? Oder gilt gar, dass er den Anfangsmietzins akzeptiert hat?
- Kann der Mieter, der aufgrund des Formulars vor Unterzeichnung des Mietvertrages eine Mietzinsreduktion erwirkt, den Anfangsmietzins dennoch anfechten?

HEV: Der Mieter hat bereits unter geltendem Recht die Möglichkeit beim Vermieter den Vormietzins anzufragen. Die Formularpflicht führt nicht zu einer Erweiterung der Transparenz und hat Einschnitte in die Vertragsfreiheit sowie eine Rechtsunsicherheit für Vermieter in Bezug auf die Kalkulierbarkeit der Investitionsverzinsung zur Folge. Zudem liegt die Organisation der Schlichtungsbehörden und Gerichte in kantonaler Hoheit, weshalb eine regionale Differenzierung erforderlich ist. Eine Steigerung der Anfechtungen des Anfangsmietzinses würde ferner eine Vermehrung des administrativen Aufwands und der Kosten mit sich führen.

uspi: Diese Regelung berücksichtigt die kantonalen Unterschiede nicht, erhöht nur den bürokratischen Aufwand und widerspricht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“. Zudem hat der Mieter bereits unter geltendem Recht die Möglichkeit, sich nach dem Mietzins des Vormieters zu erkundigen. Auch wird durch diese Regelung die Rechtsunsicherheit erhöht, da sich unter anderem die Frage stellt, ob ein Mieter, der vor Unterzeichnung des Mietvertrages das Formular erhalten hat, ebenfalls den Anfangsmietzins anfechten darf.

5.5.6 Weitere interessierte Organisationen

EKFF, Pro Senectute, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia und Gastro Suisse sind mit dem Vorschlag einverstanden.

EML, SBV, CP, SVV und FER sind mit dem Vorschlag nicht einverstanden.

ASIP und suissetec nehmen zum Vorschlag keine Stellung.

Pro Senectute: Die geografische Ausweitung der Formularpflicht fördert die Transparenz des Mietermarktes.

SBV: die Zuständigkeit der Kantone ermöglicht eine gezielte und differenzierte Reaktion auf den örtlichen Wohnungsmarkt.

CP: Diese Regelung berücksichtigt die kantonalen Unterschiede nicht, erhöht nur den bürokratischen Aufwand und widerspricht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“. Zudem hat der Mieter bereits unter geltendem Recht die Möglichkeit, sich nach dem Mietzins des Vormieters zu erkundigen. Auch wird durch diese Regelung die Rechtsunsicherheit erhöht, da sich unter anderem die Frage stellt, ob ein Mieter, der vor Unterzeichnung des Mietvertrages das Formular erhalten hat, ebenfalls den Anfangsmietzins anfechten darf.

Konsumentenschutz, acsi: Mit der Einführung der Formularpflicht bekommen die Mietenden in der gesamten Schweiz eine Grundlage für die Einschätzung der Mietzinshöhe und die Abschätzung einer möglichen Missbräuchlichkeit. Zudem werden die Mietenden auf ihre Rechte aufmerksam gemacht. Der Transparenz bei den Anfangsmieten wird ein präventiver Charakter zugeschrieben. Sie leistet einen Beitrag dazu, bei Mieterwechseln hohe Aufschläge zu verhindern. Diesem Zweck dient auch die Vorschrift, dass die Mitteilung des Vormietzinses vor der Unterzeichnung des Vertrags erfolgen muss.

Konsumentenschutz, acsi: Auf dem Formular zur Mitteilung des Vormietzinses sollte neben der Begründung noch die Berechnung eines allfälligen Mietzinsaufschlags enthalten sein. Das Formular sollte aufzeigen, auf welchem Referenzzinssatz der Vormietzins beruhte.

Pro Familia: Die Folge der fehlenden obligatorischen Bekanntgabe des Vormietzinses besteht darin, dass Familien für ein Objekt, das zwischen den Mieterwechseln keinen Mehrwert erhielt, eine höhere, unbegründete Miete begleichen müssen.

Pro Familia: Die Erfahrungen aus Kantonen, die ein Formular zur Bekanntgabe des vorherigen Mietzinses vorsehen, zeigen auf, dass eine Ausweitung der Regel auf die gesamte Schweiz und die Aufhebung des Kriteriums des Wohnungsmangels, angebracht sind.

Gastro Suisse: Es wird der Antrag gestellt, den Geltungsbereich der Formularpflicht gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR auch auf die Geschäftsraummieter auszudehnen. Die Gastwirte sind in einem besonderen Umfang vom Mietobjekt abhängig. Durch die Mitteilung des Anfangsmietzinses auf einem Formular könnten auch Geschäftsraummieter in effektiver Weise vor exzessiven Mietzinserhöhungen geschützt werden.

Gastro Suisse: Die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten für die Wohnrau- und Geschäftsraummieter. Es bleibt, auch unter historischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar, weshalb die Formularpflicht nur für Wohnraummieter gilt.

Mit der Revision des Mietrechts würde sich die Gelegenheit bieten, die Formularpflicht auf die Geschäftsraummiete auszudehnen.

Gastro Suisse: Im Zusammenhang mit der Wohnraum- und Geschäftsraummiete bestehen grosse Abgrenzungsprobleme. Diese könnten sich erübrigen, wenn die Formularpflicht auf die Geschäftsraummieter ausgedehnt wird.

SVV: Die Formularpflicht bei Wiedervermietungen wird als untaugliches Instrument erachtet, um die Mietzinsentwicklung zu beeinflussen. Als Beispiel wird der Kanton Genf angeführt, in welchem die Mietzinse bei der Wiedervermietung im Durchschnitt um 20 Prozent erhöht werden.

FER: Durch die Verpflichtung des Vermieters beim Abschluss eines neuen Vertrages die Mietzinsfestsetzung abzugeben, wird die vertragliche und die ökonomische Freiheit beschränkt. Im Kanton Genf konnte die Erfahrung gewonnen werden, dass der Wohnungsmangel weiter andauert.

SVV: In denjenigen Kantonen, in welchen die Pflicht zur Mitteilung des Vormietzins eingeführt wurde, zeigt die Erfahrung, dass die Anfechtung des Anfangsmietzins angekurbelt worden ist. Mit der neuen Regelung würde eine Mehrbelastung von Schlichtungsbehörden und Gerichten einhergehen.

SVV: Der Gesetzestext enthält keine Regelung zur Frage, wie die Vermieterschaft beweisen kann, dass sie die Information über den Vormietzins sämtlichen potentiellen Mietern hat zukommen lassen.

EML: Die Regelung widerspricht dem Grundsatz von „pacta sunt servanda“ und führt zu mehr Anfechtungen. Ausserdem benachteiligt diese Änderung den Vermieter, da er sich infolge Gesetz und Rechtsprechung (insbes. bei der Prüfung der Orts- und Quartiersüblichkeit) nicht mehr gegen eine Anfechtung wehren kann. Hinzu kommt, dass die Einführung auch zu Anfechtungen in Gemeinden mit vergleichsweise tiefen Mietzinsen führt und dass der Vermieter die Benachteiligung, den Mietzins bei Mieterwechsel nicht mehr anpassen zu können, durch eine Mieterpräselektionierung begegnet. Es wird vorgeschlagen, eine solche Änderung erst zu gewähren, wenn die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen klar definiert wurde.

5.6 Weitere Bemerkungen und Anregungen

5.6.1 Art. 269c OR

FRI: Die Änderung der Terminologie von „majoré“ zu „augmenté“ ist nicht treffend, da die vereinbarte Staffelung auch eine Mietzinssenkung betreffen kann.

5.6.2 Art. 269d Abs. 3 OR

SGB: Damit die präventive Massnahme der Formularpflicht die nötige Durchsetzungskraft erhält, müsste unbedingt die falsche Begründung sanktioniert werden. Der SGB fordert eine Ergänzung von Artikel 269d Absatz 3 um einen neuen Buchstaben c: "*c. eine nachweislich falsche Begründung nennt.*"

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Eine Begründung, welche offensichtlich falsch ist, muss zur Nichtigkeit führen.

5.6.3 Art. 270 Abs. 1 OR

UR: Eine Anfechtung soll nicht mehr möglich sein, wenn der Mieter korrekt über den vorherigen Mietzins informiert worden ist und er den Mietvertrag abgeschlossen hat.

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

SGB: Das gestützt auf Artikel 270 Absatz 2 OR zu verwendende Formular sollte die relevanten Informationen enthalten, die es möglich machen, die Anfangsmiete im Vergleich zum vorherigen Mietzins einzuschätzen. Als Beispiel wird der Nachweis des Referenzzinssatzes angeführt, auf den sich die Vormiete abstützte. In entsprechender Weise müsste die Verordnung angepasst werden.

SMV, ASI, SMV-D, ASLOCA Romande: Für die Transparenz und die Beurteilung der Anfangsmiete ist die Angabe des Standes des Referenzzinssatzes wichtig. Auf dem Formular sind weiter die effektiven Nebenkostenzahlungen der letzten Jahre anzuführen. Aufgrund der erhöhten Transparenz kann der Mieter von einer Anfechtung absehen, da er ausreichende Informationen über die Einzelheiten der Mietzinsfestsetzung hat. Unabhängig von der Revision sollte die Verordnung in den betreffenden Punkten angepasst und präzisiert werden.

6 Abkürzungsverzeichnis

acsi	Associazione Consumatrici e Consumatori della Svizzera Italiana
AG	Kanton Aargau
AI	Kanton Appenzell Innerrhoden
AR	Kanton Appenzell Ausserrhoden
ASI	Associazione Svizzera Inquilini
ASIP	Schweizerischer Pensionskassenverband
Asloca romande	Association Suisse des locataires - Section romande
bauenschweiz	Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
BDP	Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz
BE	Kanton Bern
BL	Kanton Basel-Landschaft
BS	Kanton Basel-Stadt
CATEF	Camera Ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre Genevoise Immobilière
CP	Centre Patronal
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz
EKFF	Eidgenössische Koordinationskommission für Familienfragen
EML	EML Immobilien AG
EVP	Evangelische Volkspartei der Schweiz
FDP	FDP. Die Liberalen
FER	Fédération des Entreprises Romandes
FR	Kanton Freiburg
FRI	Fédération Romande Immobilière
Gastro Suisse	GastroSuisse - Verband für Hotellerie und Restauration
GE	Kanton Genf
GL	Kanton Glarus
GPS	Grüne Partei der Schweiz
GR	Kanton Graubünden
Hausverein	Hausverein Schweiz
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
JU	Kanton Jura
Kf	Das Konsumentenforum
Konsumentenschutz	Stiftung für Konsumentenschutz
KV Schweiz	Kaufmännische Verband Schweiz
LU	Kanton Luzern
NE	Kanton Neuenburg
NW	Kanton Nidwalden
OW	Kanton Obwalden
Pro Familia	Dachverband der Familienorganisationen der Schweiz
Pro Senectute	Pro Senectute Schweiz

Bericht vom 16. Oktober 2014 über die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (OR)

SAV	Schweizerischer Arbeitgeberverband
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SG	Kanton St. Gallen
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
sgv	Schweizerischer Gewerbeverband
SH	Kanton Schaffhausen
SMV	Schweizerischer Mieterverband
SMV-D	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
SO	Kanton Solothurn
SPS	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SSV	Schweizerischer Städteverband
suissetec	Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SVP	Schweizerische Volkspartei
SVV	Schweizerischer Versicherungsverband
SZ	Kanton Schwyz
TG	Kanton Thurgau
TI	Kanton Tessin
Travail.Suisse	Travail.Suisse
UR	Kanton Uri
uspi	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VD	Kanton Waadt
VII	Verband der Immobilien-Investoren
VS	Kanton Wallis
Wohnbaugenossenschaften Schweiz	Wohnbaugenossenschaften Schweiz
WOHNEN SCHWEIZ	Verband der Baugenossenschaften
ZG	Kanton Zug
ZH	Kanton Zürich