



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

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

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

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

Absenderin oder Absender:

Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz
PF
8032 Zürich

aNR Hans Egloff, Präsident / Monika Sommer, Stv. Direktorin



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

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

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

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

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

C. Vernehmlassungsübersicht

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

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

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

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

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

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

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

Ja Nein Neutral

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

- Die Vorschläge stellen reine Symptombekämpfung dar und sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer/Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer/Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekarzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnungsknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.

- Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1'412.- Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, welche seit 1990 eingespielt sind vom Verordnungsgeber einseitig zulasten Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.

- Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.

- Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 12 Abs. 1 bis VMWG würde die bewährte Praxis vieler Schlichtungsbehörden und Gerichte unterer Instanzen für unzulässig erklärt, Kostensteigerungen mit Jahrespauschalen geltend zu machen. Es wird vorgeschlagen, die Kostensteigerungen, müssten künftig nach der "tatsächlichen Kostenentwicklung" bestimmt werden. Der Aufwand für den konkreten Nachweis von Kostensteigerungen ist namentlich für private Vermieter angesichts der bescheidenen Beträge absolut unverhältnismässig. Es macht den Anschein, als sollten die Vermieter dazu gebracht werden, auf die ihnen von Gesetzes wegen zustehenden Mietzinsanpassungen bei Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR) zu verzichten. Deren Geltendmachung soll ihnen vergällt werden.

Der Gesetzgeber selbst hat keine Verrechnung nach effektivem Aufwand verlangt und die Verwendung auf Erfahrungswerten beruhenden ortsüblichen Pauschalen keineswegs ausgeschlossen. Eine pauschalierte Verrechnung der Kostensteigerungen entspricht vielmehr dem System der geltenden Kostenmiete. So sieht die Verordnung (VMWG) auch für die Mietzinsanpassungen aufgrund der weiteren Kostenfaktoren, namentlich der Teuerung sowie der Hypothekarzinsänderungen pauschalierte Erhöhungen vor. Sowohl bei der Geltendmachung der Teuerung als auch bei der Mietzinsanpassung nach Hypothekarzinsänderungen schliesst die Verordnung die Anpassung aufgrund der effektiven Aufteilung der Finanzierung der Liegenschaften mit Eigenmitteln bzw. Hypotheken ausdrücklich aus. Es darf also nicht der Teuerungsausgleich der effektiv investierten Eigenmittel und nicht die effektiv gestiegenen Hypothekarzins-Kosten des Vermieters/Eigentümers für die Mietzinsanpassung geltend gemacht werden. Vielmehr muss die auf einem standardisierten Modell (40% Eigenmittel / 60% Fremdmittel) basierende pauschale Prozentsatz verrechnet werden.

Es ist nicht sachgerecht, ausgerechnet bei den Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten zu verlangen, dass diese ausschliesslich gestützt auf die «tatsächliche Kostensteigerung» mittels Aufstellungen und Belegen durch völlig unverhältnismässigen Aufwand geltend gemacht werden müssen. Es ist vielmehr systemkonform, auch für diese Kostensteigerungen eine pauschale Verrechnung vorzuschreiben.

Die geltende Praxis des Abstellens auf Kostensteigerungspauschalen, welche von Schlichtungsbehörden je nach Gebiet differenziert festgelegt werden, wird sodann auch der gesetzlichen Funktion der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheit gerecht. Diese besteht darin in relativ raschem Verfahren und formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen und Streite in einem Vergleich beizulegen (Art. 201 ZPO). Müssten die Kostensteigerungen für Betrieb und Unterhalt nah effektivem Aufwand für jedes einzelne Mietverhältnis nachgewiesen werden, so wäre hierfür ein enormer Beweis- und Prüfaufwand erforderlich: Für den Beweis der Kostensteigerungen müssten regelmässig Kostenvergleiche sämtlicher Betriebs- und Unterhaltskosten pro Mietverhältnis über Mehrjahresperioden gemacht werden. Für die Erhöhung müsste sodann ein Vergleich der durchschnittlich angefallenen Kosten

zweier Mehrjahresperioden (Mehrfahresdurchschnittswert der Betriebs- und Unterhaltskosten von wenigstens drei Jahren) erstellt werden, was einen enormen zusätzlichen Administrativaufwand zu Folge hätte. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb einer Mietliegenschaft die einzelnen Mietverträge bezüglich der Ausscheidung der Nebenkosten sowie auch betreffend der konkreten Unterhaltmassnahmen stark variieren können. Die komplizierten Aufstellungen müssten individuell für jedes Mietverhältnis gemacht werden. Massnahmen für das ganze Gebäude müssten auf die einzelnen Objekte aufgeschlüsselt und bei ausserordentlichen Massnahmen in jährlichen Amortisationstranchen in die jährlichen Kostenaufstellungen eingestellt und zu den anderen individuellen Betriebs- und Unterhaltskosten addiert werden. Bei einer Anfechtung der geltend gemachten Kostensteigerung durch den Mieter müssten sodann die Schlichtungsbehörden und Gerichte nicht nur die Aufstellungen der Mehrjahresvergleiche, sondern sämtliche Rechnungsbelege des Vermieters von mindestens 6 Rechnungsjahren kontrollieren und den Mehrjahresdurchschnitt vergleichen.

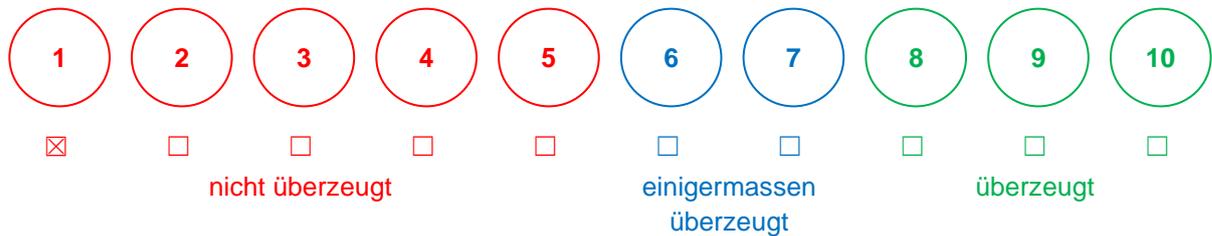
Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

Vorschlag ersatzlos streichen oder wie folgt umformulieren:

«Die Kostensteigerungen können nach effektivem Aufwand mit einem Vergleich des Durchschnitts von drei Jahresperioden oder im Rahmen der Jahrespauschalen der regionalen Schlichtungsbehörden geltend gemacht werden.»

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

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



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Kritik [zur Berücksichtigung der Kaufkraftsicherung auf dem risikotragenden Kapital mit 40 % der Teuerung] – und ebenso der erwähnte Vorentwurf für eine Verordnungsänderung – verkennt das Spannungsfeld zwischen der Bestimmung des zulässigen, nicht missbräuchlichen Mietzinses nach dem absoluten Kriterium des angemessenen Ertrages und einer Mietzinsanpassung nach relativer Methode. Die Reduktion der Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis hätte zur Folge, dass sich mit zunehmender Dauer eines Mietverhältnisses der Ertrag des Vermieters auf dem Eigenkapital verschlechtert, da die Mietzinse nur im Umfang von 28% der effektiven Teuerung angepasst werden dürften im Gegensatz zum Eigenkapital bei der Berechnung des zulässigen Ertrags im Sinne von Art. 269 OR (welcher dem Vermieter von Gesetzes wegen immer zusteht). Die bereits heute bei dem Teuerungsausgleich von 40% bestehende Diskrepanz zwischen der Berechnung nach absoluter und nach relativer Methode würde sich damit noch weiter zuungunsten des Vermieters verschieben. Dem Vermieter ist es nach aktueller Rechtsprechung indessen verwehrt, in einem laufenden Mietverhältnis gestützt auf Art. 269 OR, einen zulässigen Ertrag geltend zu machen. Die Reduktion der Teuerungsanpassung der Mieten im laufenden Mietverhältnis würde somit die Kluft zwischen Bestandesmieten und neu abgeschlossenen Mieten noch vergrössern. Vermieter müssten bei langjährigen Mietverhältnissen öfter mit ungenügenden Renditen im Sinne von Art. 269 OR Vorlieb nehmen, was gesetzwidrig ist. Umgekehrt würden «Altmietler» noch öfter der Versuchung unterliegen, wenn sie ihre Wohnung nicht mehr selbst nutzen wollen, diese nicht dem Eigentümer zurückzugeben, sondern zu weit höheren Untermietzinsen unterzuvermieten, um praktisch risikoloses «Kasse zu machen».

Die geltende Regelung der Teuerungsanpassung der Mieten von 40% galt im Übrigen bereits vor Einführung des geltenden Mietrechts (BMM Art. 15 Abs. 1, VMM Art. 11). Das geltende Mietrecht, welches in den 80er Jahren vom Parlament verabschiedet wurde, basiert betreffend der Mieterzinsregeln zu einem guten Stück auf diesen BMM. Der Gesetzgeber ist somit bei der Festlegung der zulässigen Teuerungsanpassung im laufenden Mietverhältnis implizit davon ausgegangen, dass diese weiterhin beim 40% liegen wird. Dies wurde vom Bundesrat denn auch entsprechend in der VMWG so festgelegt. Die einseitige Reduktion der Teuerungsanpassung auf 28% durch den Bundesrat widerspricht somit dem Willen des Gesetzgebers. Kommt dazu, dass auch die geltenden Teuerungsraten (LIK-Entwicklung) in der Schweiz keineswegs als hoch bezeichnet werden können.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Ersatzlos streichen bzw. geltenden Wortlaut beibehalten.

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

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die vorgeschlagene Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen sowie der kantonalen Formulare zur Mitteilung des Anfangsmietzinses durch den Hinweis der Einreden des übersetzten Ertrages oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse (Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG) ist praxisfeindlich und schädlich. Die Einredemöglichkeiten des Mieters bestehen nach der Rechtsprechung ohnehin und wo begründeter Anlass zur Vermutung der Übersetztheit des Mietzinses besteht, wird der Einwand in der Praxis auch erhoben.

Der generelle ausdrückliche Hinweis auf diese Einredemöglichkeiten auf den beiden Formularen fordert die Mietpartei geradezu auf, die Mietzinsfestlegung unter diesen beiden Kriterien anzufechten. Dies obwohl die Mietpartei im Zeitpunkt der Anfechtung keine Ahnung haben dürfte, was die Anforderungen an die Beweisführung sind, oder ob überhaupt nur Ansatzweise Chancen an einen Erfolg bestehen. Es würde somit eine riesige Menge an Verfahren ausgelöst, die völlig nutzlos sind. Dies gilt insbesondere bei der Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit, welche infolge der Rechtsprechungskriterien in der Praxis kaum je zu erbringen ist. Dies ist weder für die Schlichtungsbehörden noch die Parteien zumutbar. Damit werden Streitigkeiten geschürt und Verunsicherung geschaffen.

Der in Art. 19 Abs. Bst. a Ziff. 6 VMWG vorgeschlagene neue Hinweis auf dem Formular einer Mietzinserhöhung (welche etwa infolge einer Erhöhung des Referenzzinssatzes, von energetischen Verbesserungen oder wertvermehrenden Investitionen erfolgt), diese mit dem Einwand des übersetzten Ertrags oder der übersetzten Orts- und übersetzten als missbräuchlich anzufechten, würde faktisch zu einer nachgeschobenen Überprüfung von Anfangsmietzinses führen, obwohl die Frist dafür bereits seit Langem verstrichen ist. Dies ist höchst problematisch und entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers.

Gleichzeitig wird mit dem Hinweis auf den Formularen bewirkt, dass der für die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses beweisbelastete Mieter sich mit der ins Blaue hinaus erhobenen Behauptung eines übersetzten Ertrages (der übersetzten Bruttorendite, siehe unten!) oder einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse zumindest im Hinblick auf ein von ihm gestützt darauf eingeleitetes Gerichtsverfahren einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko aussetzt.

Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte ist dies eine Zumutung. Der Aufwand für die Überprüfung des zulässigen Ertrags – welcher gestützt auf die effektiven ursprünglichen Erwerbs- und Erstellungskosten sowie die effektive Aufteilung der Eigenmittel zum massgeblichen Berechnungszeitpunkt (deren Teuerungsanpassung bezogen auf den jeweiligen Investitionszeitpunkt für wertvermehrnde Investitionen und Amortisationen) sowie die von der Rechtsprechung geforderten Nachweise der Mehrjahresdurchschnitte der Finanzierungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten unter Nachweis der Belege ist für die Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche die Überprüfung im «vereinfachten Verfahren», also rasch und niederschwellig machen müssen, absolut unverhältnismässig. Es müssten

Bundesordnerweise Belege geprüft werden, was in Schlichtungs-Verfahren (die nota bene vollumfänglich vom Steuerzahler finanziert werden müssen) sowie in Gerichtsverfahren, welche die Überprüfung im «vereinfachten Verfahren nach ZPO», also rasch und niederschwellig machen müssen, schlicht illusorisch.

Formelles zur Formulierung:

Im Weiteren ist die Aufzählung der möglichen «Einreden» gegen eine Mietzinserhöhung bzw. für die Überprüfung des Anfangsmietzinses in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 unvollständig, die kostendeckende Bruttorendite wurde in der vorgeschlagenen Änderung von Art. 19 «unterschlagen». Der gesetzliche Begriff des «übersetzten Ertrags» von Art. 269 OR entspricht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Nettorendite auf dem investierten Eigenkapital. Bei neueren Bauten ist jedoch gemäss klarem Gesetzeswortlaut von Art. 269a Bst. b OR eine Mietzinserhöhung bzw. die Festlegung des Anfangsmietzinses nach Massgabe der kostendeckenden Bruttorendite zulässig. Gerade bei Erstvermietungen ist diese Berechnungsmethode für die Prüfung der Zulässigkeit des Mietzinses daher zentral.

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

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Der Vorschlag, dass für die Mitteilung des Anfangsmietzinses in einzelnen Kantonen vorgeschrieben Formular auch den für den früher bezahlten Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes und den für diesen Mietzins massgebenden Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise zu enthalten (Art. 19 Abs. 3 Bst. a und b VMWG) ist widersinnig: Zum einen erfolgt die Festlegung des Anfangsmietzinses, wie das Bundesgericht in konstanter Praxis entschieden hat, nach absoluter Methode, also ohne Bezug zu theoretischen Mietzinsanpassungsmöglichkeiten nach relativer Methode im früheren Mietverhältnis. Des weiteren wird ausgeblendet, dass für die Gestaltung des Mietzinses bei Neuvermietung z.B. auch Mehrleistungen oder umfassende Überholungen beitragen können, was dazu führt, dass aus einer allfälligen rechnerischen Differenz zwischen den Kostenständen des früheren Mietverhältnisses gegenüber dem neu festgelegten Mietzins gerade keine Indizien für eine allfällige Missbräuchlichkeit abgeleitet werden kann. Das Ausfüllen der Mietzinsformulare nach Art. 19 ist bereits heute formell äusserst schwierig. Insgesamt erhebt sich der Verdacht, es werde mit den nun vorgeschlagenen Änderungen beabsichtigt, durch zusätzliche Formalitäten die Risiken der Vermieter beim Ausfüllen der Formulare formelle Fehler zu begehen, zu erhöhen und so neue Nichtigkeitsfallen zu schaffen, die es Mietern ermöglichen nach Jahr und Tag Mietzinse in Frage zu stellen und Rückforderungen wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu erheben.

Auf Seite der Vermieter wäre diese ein weitere Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte. Zudem würde der Trend zum Verkauf von Mietliegenschaften durch Private (welche mit der weiteren Verkomplizierung und Streit anfälligkeit der Vermietung überfordert sind) an Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger noch zunehmen.

Vgl. im Weiteren auch die Argumente zur Begründung der Ablehnung unter D, Seite 7 - 8

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

Änderungsvorschlag ersatzlos streichen.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

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

Ja Nein Neutral

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Zu Art. 19 Abs. 2 VMWG

Die geltende Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 VMWG, wonach eine Formularanzeige notwendig ist zur Mitteilung der Mietzinsstaffeln, welche bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbart wurden, war und ist seit je her gesetzwidrig. Trotz langjähriger Kritik in der Rechtslehre – und später auch vom Bundesgericht – wurde die gesetzwidrige Regelung vom Verordnungsgeber nie aufgehoben. Der Gesetzgeber sah sich daher zum Handeln veranlasst und hat mit Revision vom Art. 269d Abs. 5 OR festgelegt, dass zur Anzeige der Mietzinsstaffeln eine schriftliche Mitteilung genügt. Das Streichen der Formularpflicht mit Bezug auf die Staffelmiete in Art. 19 Abs. 2 OR ist daher überfällig, denn die Bestimmung kommt infolge Gesetzwidrigkeit ohnehin nicht mehr zur Anwendung.

Die konkret vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 2 wird allerdings vom HEV Schweiz entschieden abgelehnt. Der generelle Hinweis auf die Geltung von Art. 19 Abs. 1 mit Bezug auf die Indexmiete ist - im Falle, dass die vorgeschlagene Ziff. 6 von Abs. 1 Bst. a tatsächlich verankert würde - falsch. Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann bei indextierten Mietzinsen im Sinne von Art. 269b OR die einzelnen Mietzinserhöhungen zur Anpassung des Mietzinses an die Teuerung im Anfechtungsverfahren lediglich betreffend die korrekte Aufrechnung der Teuerung überprüft werden. Eine Überprüfung des Mietzinses gestützt auf absolute Mietzinskriterien (übersetzter Ertrag, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) ist dagegen nur im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses oder auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen mindestens 5-jährigen Vertragsdauer zulässig.

Zu Art. 19a VMWG

Das Datum und der Umfang der Mietzinsstaffeln wurden bereits im Mietvertrag festgelegt. Warum die Ankündigung der Mietzinsstaffeln frühestens 4 Monate vor deren Inkrafttreten erfolgen darf, ist nicht ersichtlich. Dies stellt eine reine Schikane für Vermieter dar. Aus den Materialien geht klar hervor, dass das Ziel der Änderung von Art. 269d Abs. 4 und 5 OR vom 29. September 2023 darin bestand, Formvorschriften abzubauen. Mit der nun vorgeschlagenen Anpassung von Art. 19a VMWG würden unnötige Vorgaben aufgebaut. Dies widerspricht der Intention des Gesetzgebers.