

Bundesamt für Wohnungswesen  
Bereich Recht  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Zürich, 29. Mai 2008 BU

I:\bauenschweiz\Politscreenin\_VNL\_Kommissionen\Vernehmlassungen\2008\VL Mietrechtsrevision.doc

## Änderung des Obligationenrechts (Miete) - Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Direktor  
Sehr geehrte Damen und Herren

**bauenschweiz** ist die Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 60 Mitgliedorganisationen und gliedert sich vorab in die vier Stammgruppen Planung, Bauhauptgewerbe, Ausbau und Gebäudehülle sowie Produktion und Handel. Obwohl wir unverständlicherweise nicht direkt zur Vernehmlassung eingeladen wurden, machen wir vom Vernehmlassungsrecht (Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Vernehmlassungsverfahren) gerne Gebrauch. Wir bitten Sie, bei der Auswertung der Vernehmlassungen der volkswirtschaftlichen Bedeutung unsere Branche Rechnung zu tragen: Die Bauwirtschaft generiert einen jährlichen Umsatz von rund 50 Milliarden Franken.

### Grundsätzliche Bemerkungen

Das Mietrecht ist ein wichtiger Teil der Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen und daher für die Bauwirtschaft von grosser Bedeutung. Grundsätzlich streben wir schon deshalb ein liberales und am Markt orientiertes Recht an. Bei der Diskussion um das Mietrecht in der Schweiz geht es letztlich stets um die Frage, ob und wenn ja inwieweit der Staat in die Vertragsautonomie eingreifen soll. Nach unserer Ansicht führt ein überrissener Mieterschutz dazu, dass die Investitionsbereitschaft der Anleger sinkt, dass es zu Marktverzerrungen kommt und dass eine effiziente Produktion und Verwendung von Wohnraum nicht gewährleistet ist. Auch deshalb plädieren wir für ein möglichst marktnahes Mietrecht.

Von diesen Grundsätzen ist die unterbreitete Vorlage weit entfernt. Trotzdem stimmen wir ihr im Grundsatz zu, weil sie auf einem zwischen den Vermieter- und den Mieterorganisationen Ende 2007 ausgehandelten Kompromiss basiert und sich die beiden Seiten unter Einräumung

verschiedener Konzessionen auf dieses Gesamtpaket geeinigt haben. Der mit der vorgeschlagenen Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen eingeleitete Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinse dürfte das heute unüberschaubare Mietrecht vereinfachen und zur Senkung der administrativen Belastung beitragen. Eine Verschiebung des so erreichten Interessenausgleichs zu Lasten der Investoren würde **bauenschweiz** aber nicht mittragen.

## **Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### ***Art. 253b Abs. 2 lit. b*** ***Luxuriöse Wohnobjekte***

Dem Vorschlag, dass neu nicht mehr auf die Anzahl Zimmer abgestellt wird, sondern auf die Objektgrösse (Nettowohnfläche), stimmen wir zu. Damit wird den heutigen veränderten Wohnbedürfnisse Rechnung getragen.

### ***Art. 269*** ***Missbräuchliche Anfangsmietzinse für Wohnräume***

Im geltenden Recht hat das gesetzlich nicht klar definierte Verhältnis zwischen den beiden Missbrauchskriterien Rendite und orts- und quartierübliche Miete zu erheblicher Rechtsunsicherheit geführt. Die Abgrenzung wurde der Rechtssprechung überlassen und hat denn auch immer wieder Anlass zu Streitigkeiten bis vor Bundesgericht geboten. Wir erwarten eine Vereinfachung dadurch, dass neu nur noch auf eine massgebliche Bandbreite – 90% der um den statistischen Mittelwert gruppierten Mietzinse – abgestellt wird. Von der öffentlichen Hand vermietete oder in irgendeiner Form geförderte Wohnbauträger sind von der Erfassung durch die Vergleichsstatistik auszuschliessen.

### ***Art. 269a*** ***Missbräuchliche Anfangsmietzinse für Geschäftsräume***

Die Begründung des Erläuternden Berichts für die Beibehaltung des heutigen Systems der orts- und quartierüblichen Mietzinse – wonach die Entwicklung eines Vergleichsmietemodells aufgrund der Besonderheiten in diesem Segment zu aufwändig wäre – ist nachvollziehbar. Die Erleichterung der Beweisführung für die Vergleichsmiete von Geschäftsräumen (auf Verordnungsstufe) mittels 3 statt 5 Vergleichsobjekten ist sachgerecht.

### ***Art. 269b*** ***Zulässige Mietzins-Anpassungsgründe während der Mietdauer***

Grundsätzlich einverstanden, inbegriffen Art. 269d und Art. 269e, wobei bei Letzterem für den Fristbeginn nicht der Mietbeginn, sondern der Vertragsschluss massgebend sein sollte.

### ***Art. 269c*** ***Anpassungen an den Landesindex***

Die Möglichkeit, die Mieten zu 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen (unter Vorbehalt der Kappungsgrenze des Absatz 3), ist der zentrale Punkt des einver-

nehmlichen Vorschlags der Mieter- und Vermieterorganisationen für einen Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung und erscheint gerechtfertigt. Zwar sind die Wohn- und Energiekosten im indexrelevanten Warenkorb bereits mit rund 25% vertreten. In Zukunft entfallen aber frühere Mietzins-Anpassungsgründe (Handänderung, periodische Geltendmachung absoluter Erhöhungsgründe). Auch trägt der Vermieter durch die Abkoppelung der Miete vom Hypothekarzins vollständig die Risiken des Kapitalmarktes. Bereits nach geltendem Recht können im Übrigen die Mieten - bei Mietverträgen mit mindestens fünfjähriger unkündbarer Mietdauer - zu 100% indexiert werden.

Anstelle der komplizierten und nicht nachvollziehbaren Regelung von E Abs. 1 betreffend Zeitpunkt und Umfang der Anpassungsmöglichkeit soll eine Erhöhung nur, aber immerhin einmal jährlich erfolgen dürfen, wobei sie die Zunahme des LIK nicht übersteigen darf; die Vorschrift ist entsprechend anzupassen.

**Art. 269g**

***Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter***

Der Abschluss von befristeten Mietverträgen oder Verträgen mit einer mehrjährigen unkündbaren Mindestdauer kann auch mit dem neuen Modell der allgemeinen Indexmiete im Interesse der Parteien liegen. Es muss sichergestellt werden, dass in solchen Mietverhältnissen weiterhin Mietzinsanpassungen an die Teuerung während der unkündbaren Vertragsdauer erfolgen können. Da es während dieser Dauer an einem Kündigungstermin fehlt, muss die Vorschrift in dem Sinne analog dem heutigen Art. 17 Abs. 3 VMWG ergänzt werden, dass bei fehlender vertraglicher Abmachung in Verträgen mit einer unkündbaren Mietdauer von mehr als einem Jahr die Mietzinsanpassung jeweils unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden kann.

**Art. 270 ff.**

***Anfechtung des Mietzinses***

siehe grundsätzliche Bemerkungen am Anfang

***Übergangsbestimmungen***

siehe grundsätzliche Bemerkungen am Anfang

Gerne nehmen wir an, dass Sie unsere Anträge berücksichtigen können, und danken Ihnen dafür bestens.

Mit freundlichen Grüssen

***bauenschweiz***

aNR Robert Keller  
Präsident

Charles Buser  
Direktor

Zustellung per Post (im Doppel) und elektronisch