

Bundesamt für Wohnungswesen  
Bereich Recht  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Zürich, 28. April 2008 / hb/em

i:lu+dführung\vernehmlassungen\2008\lv 08-04-23 revision mietrecht .doc

## Vernehmlassung zur Änderung des Obligationenrechts (Miete)

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Gelegenheit, zur geplanten Revision des Mietrechts Stellung nehmen zu können. Viele Mitglieder unseres Verbandes sind einerseits als Vermieter und Mieter von den geplanten Änderungen betroffen. Andererseits besteht für sie als Anbieter von Bauleistungen eine weitgehende Abhängigkeit von Investoren, deren Entscheide wiederum durch die geplante Revision beeinflusst werden können.

### 1. Ausgangslage

Die geltenden Mietzinsvorschriften greifen stark in den Markt ein. Eine Revision des Mietrechts muss deshalb auch dazu genutzt werden, die Mietzinsvorschriften wieder auf den von der Verfassung verlangten Missbrauchsschutz zu beschränken. In den letzten Jahren sind diverse Bestrebungen, das Mietrecht bzw. die Mietzinsvorschriften zu ändern, gescheitert. Insbesondere wurde bisher eine Abkoppelung der Mietzinsentwicklung von der Hypothekarzinsentwicklung verworfen. Der erneute Anlauf zu einer Revision ist nur dann gerechtfertigt, wenn sich eine politisch tragfähige Lösung abzeichnet. Der vorliegende Entwurf ist das Resultat zahlreicher Konzessionen, zu denen Mieter- und Vermieterverbände bereit waren, um einen einvernehmlichen Lösungsvorschlag zu verabschieden. Für den Baumeisterverband ist ein Systemwechsel von der Kostenmiete zu indexierten Mieten nur dann akzeptabel, wenn er insbesondere im Rahmen der Übergangsbestimmungen erfolgt und der Umwälzungssatz von 100 % nochmals einer kritischen Überprüfung unterzogen wird.

### 2. Zu einzelnen Bestimmungen

#### Art. 253b Abs. 2: Luxuriöse Wohnobjekte

Dass nicht mehr auf das Kriterium der Anzahl Zimmer, sondern auf die Objektgrösse (Nettowoohnfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup>) abgestellt wird, erachten wir als sinnvoll.

**Baumeister sind auch Lehrmeister**

**Art. 269 Abs. 1 und 2: Missbräuchliche Mietzinse, Bandbreite**

Mit der Einführung der Indexmiete ist es nur folgerichtig, dass die Prüfung der Missbräuchlichkeit nicht mehr anhand der (kostenbezogenen) Rendite, sondern anhand der Mietzinse vergleichbarer Mietobjekte erfolgt. Vergleichbare Mietobjekte weichen allerdings immer mehr oder weniger voneinander ab. Daher ist die vorgeschlagene Lösung sinnvoll: Mietzinse sind erst dann missbräuchlich, wenn sie eine bestimmte Bandbreite überschreiten.

**Art. 269 Abs. 2 bis 6: Ermittlung der Vergleichsmiete**

In die Vergleichsstatistik sollten nur tatsächlich vergleichbare Mietobjekte aufgenommen werden. Subventionierte Wohnbauten sind u.E. daher auszuschliessen, da für sie günstigere Bedingungen herrschen. Die Vergleichsmieten sollten zudem nach einer gesamtschweizerisch einheitlichen Methode ermittelt werden. Dies gilt auch, wenn Zahlen aus kantonalen und kommunalen Erhebungen verwendet werden.

**Art. 269b lit. c: Umsatzmiete**

Umsatzmieten sind in der Praxis weit verbreitet und sinnvoll, weil damit der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Geschäftsmieters Rechnung getragen wird. Es ist daher zu begrüssen, dass die Umsatzmiete nun im Gesetz verankert werden soll.

**Art. 269b lit. a in Verbindung mit Art. 269c: Mietzinsanpassungen an den Landesindex**

Mit der Koppelung des Mietzinses an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise, wird ein neues System in der Mietzinsanpassung geschaffen. Für den Überwälzungssatz von 100 % sprechen zwar grundsätzlich verschiedene Tatsachen. Mit der Abkoppelung der Miete vom Hypothekarzins werden gemäss Modell die Risiken des Kapitalmarktes direkt oder indirekt auf den Vermieter verschoben. Er trägt nun neu das Kostenrisiko in Bezug auf die Hypothekarzinsschwankungen, wie auch in Bezug auf die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Schwankungen dieser Kosten sind erfahrungsgemäss sehr viel stärker als jene der allgemeinen Teuerung. Auch sind die Betriebs- und Unterhaltskosten in der Vergangenheit weit stärker angestiegen als die allgemeine Teuerung. Die Indexmiete ist für den Vermieter nur dann eine akzeptable Alternative zur heute geltenden Kostenmiete, wenn der Vermieter über längere Frist die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken kann. Das System der Indexmiete bedingt somit, dass die (potenziellen) Kostensteigerungen im Laufe des Mietverhältnisses durch die Entwicklung der allgemeinen Teuerung ausgeglichen werden. Auch die Tatsache, dass Mietzinserhöhungen nie an den aktuellsten Stand des Landesindex angeglichen werden können, weil bei einer Mietzinserhöhung die Kündigungsfristen und -termine eingehalten werden müssen, ist ein Argument für den Überwälzungssatz von 100 %.

Dennoch erachten wir die Koppelung an den Index zu 100 % als problematisch. Im indexrelevanten Warenkorb wird der Mietzins im Jahre 2008 mit 18.9 % gewichtet. Mietzinserhöhungen würden somit zu 18.9 % in den Landesindex einfließen, was wiederum weitere Mietzinserhöhungen ermöglicht. Der Überwälzungssatz von 100 % heizt die Teuerung enorm an, was volkswirtschaftlich absolut unerwünscht ist. Er bedarf deshalb einer erneuten Überprüfung.

**Art. 269c Abs. 1**

Es ist kein Zufall, dass diese Bestimmung im Bericht zur Revision anhand eines Beispiels erläutert werden muss. Die vorgeschlagene Anpassungsregelung ist zu kompliziert. Dabei wollte man mit der Einführung der Indexmiete grundsätzlich mehr Transparenz schaffen. Zunächst ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Miete jeweils nur genau an die Indexveränderung von

12 Monaten angepasst werden kann. Es ist denkbar, Anpassungen beim Überschreiten einer gewissen Minimalrate auch in kürzeren Abständen vornehmen zu dürfen.

Realitätsfremd ist ferner die Regelung, wonach immer der Indexstand bei Vertragsabschluss als Basis für die erste Mietzinsanpassung massgebend sein soll. Viele Mieterwechsel erfolgen heute ausserhalb der ordentlichen Kündigungstermine. Der Mieter stellt einen Ersatzmieter, der in den bestehenden Mietvertrag eintritt. In Regionen mit einem hohen Leerwohnungsbestand wird in solchen Fällen der bestehende Mietzins unverändert als Anfangsmietzins für den neuen Vertrag übernommen. Deshalb rechtfertigt es sich, auch den Indexstand der letzten Mietzinsanpassung und nicht derjenige im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem Nachmieter zu übernehmen.

#### **Art. 269e: Mehrleistungen des Vermieters**

Dass Mehrleistungen des Vermieters, namentlich wertvermehrende Investitionen, auch nach neuem Recht zu Mietzinsanpassungen berechtigen, ist zu begrüssen. Damit – und im Übrigen auch mit der geplanten Abschaffung der Dumont-Praxis – werden bauliche Massnahmen am Mietobjekt gefördert. Hingegen ist nicht nachvollziehbar, weshalb die einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen erst ab Mietbeginn laufen soll. Für die Berechnung des Mietzinses hat der Mietbeginn keine Bedeutung. Die Festsetzung des Mietzinses erfolgt vielmehr im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, weshalb die Sperrfrist vernünftigerweise ab diesem Datum laufen sollte.

#### **Übergangsbestimmungen**

Eine Übergangsfrist für die Abkoppelung vom Hypothekarzins bei bestehenden Mietverträgen ist dringend notwendig. Mit den vorgeschlagenen 5 Jahren ist sie eher zu kurz.

### **3. Fazit**

Der vorliegende Entwurf ist ein von Mieter- und Eigentümerorganisationen ausgehandelter Kompromiss, der Konzessionen auf beiden Seiten erforderte. Unter Berücksichtigung der Übergangsregelung ist die Gesetzesrevision mit den oben beantragten Änderungen grundsätzlich gutzuheissen. Der Überwälzungssatz bedarf allerdings einer erneuten Überprüfung.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Baumeisterverband



Dr. Daniel Lehmann  
Direktor



Heinrich Bütikofer  
Vizedirektor

Kopie  
economiesuisse, Zürich  
SGV, Bern