

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 30. September 2014

Vernehmlassung zu den Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT („SVIT Schweiz“) dankt Ihnen für die Gelegenheit, zu den geplanten Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht Stellung nehmen zu dürfen.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT ist ein Berufsverband im Dienste der Immobilienwirtschaft, welcher 1933 gegründet wurde. Er zählt heute landesweit über 2000 Firmenmitglieder und vertritt somit die Interessen der Immobilienwirtschaft in allen Landesteilen der Schweiz. In diesem Sinne erachtet es der SVIT Schweiz als seine Aufgabe, die politische und wirtschaftliche Interessenvertretung, Dienstleistungen für seine Mitglieder sowie das Anbieten von Aus- und Weiterbildung wahrzunehmen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben pflegt der SVIT Schweiz den Grundsatz und die Zielsetzung einer sozialen Marktwirtschaft und einer freiheitlichen Eigentumsordnung in Wahrnehmung der Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Er befürwortet die Förderung des privaten Grundeigentums und nimmt entsprechende Interessensvertretung der Eigentümer in Politik und Wirtschaft wahr.

1. Grundsätzliche Bemerkung

Der Revisionsentwurf sieht die nachfolgenden Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht vor:

- Gesamtschweizerische Formularpflicht für den Anfangsmietzins
- Bundeszuständigkeit für das Formularwesen
- Einjährige Sperrfrist für eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserung
- Teilweise Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift auf Formularen
- Vereinfachte Mitteilungspflicht bei vereinbarter Staffelmiete

Auf Grund seiner Haltung und dem Bestreben nach einer freiheitlichen Eigentumsordnung kann der SVIT Schweiz die geplante Gesetzesrevision in aller Deutlichkeit nicht befürworten.

Mit der Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht für den Anfangsmietzins und einer einjährigen Sperrfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen sieht die geplante Gesetzesänderung eine einseitige Vorteilsverschiebung zu Gunsten der Mieterschaft vor, während sich die Vermieterschaft einem zunehmend grösseren Verlustrisiko gegenüber sieht. Dieser schwerwiegende Eingriff in die Rechtstellung der Vermieter kann denn auch durch deren vermeintliche Entlastung, die Vereinheitlichung des Formularwesens und eine teilweise Zulässigkeit von Faksimile Unterschriften, nicht ausgeglichen werden. Vielmehr wird bei Letzteren verkannt, dass mit einer Vereinheitlichung des Formularwesens eine Vielzahl an Umsetzungsproblematiken und Mehrkosten einhergehen und die Erleichterung durch die teilweise Zulässigkeit von Faksimile Unterschriften in Anbetracht der grossen Anzahl von privaten Vermietern von vergleichsweise geringfügiger Relevanz sein dürfte. Der SVIT Schweiz ist daher der Ansicht, dass die beiden vorgesehenen Erleichterungen keinesfalls als Ausgleich zu der grundsätzlichen Verschlechterung der Rechtstellung der Vermieter betrachtet werden können, weshalb der Gesetzesentwurf dem Anspruch nach einer ausgewogenen Gesetzgebung absolut nicht gerecht zu werden vermag. Aus diesem Grund kommt der SVIT Schweiz klar zum Schluss, dass der vorliegende Gesetzesentwurf abzulehnen ist bzw. derart zu überarbeiten wäre, dass dem geplanten Eingriff in die Rechtstellung der Vermieter eine entsprechende, verhältnismässige und ausgewogene Verbesserung der bisherigen gesetzlichen Regelung gegenübersteht.

2. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzesentwurfs

Art. 270 Abs.2 E-OR Gesamtschweizerische Formularpflicht für den Anfangsmietzins

Gemäss dem geltenden Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone vorsehen, dass der Vermieter im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages den vorherigen Mietszins mittels Formular mitteilen muss. Der Gesetzesentwurf sieht nun vor, dass eine derartige Mitteilungspflicht des früheren Mietzinses des Vermieters sowie die Begründung einer allfälligen zwischenzeitlichen Erhöhung des Mietzinses grundsätzlich und somit unabhängig von einem Wohnungsmangel gesamtschweizerisch eingeführt werden soll. Das bedeutet, dass vor Abschluss eines jeden neuen Mietvertrags über Wohnräume der früherer Mietzins sowie eine Begründung für dessen allfällige Erhöhung gegenüber dem künftigen Mieter mitgeteilt werden muss. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll gemäss Art. 266l Abs. 2 E-OR sodann die Zuständigkeit für das Formularwesen auf den Bund übertragen werden.

Aus Sicht des SVIT Schweiz widerspricht eine generelle Einführung der Formularpflicht unter Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels dem Grundsatz der Ausgewogenheit der Interessen von Mietern und Vermietern. Soweit der frühere Mietzins und eine gleichzeitige Rechtfertigung für dessen allfälligen Anstieg ausnahmslos mitgeteilt werden muss, wird die Maxime der freiheitlichen Eigentumsordnung und der damit verbundenen Gestaltungs- und Bewirtschaftungsfreiheit des Grundeigentums mit dem Recht, einen angemessenen Gewinn zu erzielen, einmal mehr weiter untergraben. Die Idee des Gesetzesentwurfs verkennt, dass einerseits den regionalen Gegebenheiten und Differenzierungen betreffend dem Wohnungsmarkt genügend Rechnung getragen werden muss und andererseits bereits nach geltender Rechtsordnung die Möglichkeit besteht, Auskunft über den früheren Mietzins zu erhalten, um vor Abschluss eines Mietvertrags gehörige Sicherheit über das Kosten-Nutzenverhältnis zu erhalten. Die geplante Verallgemeinerung der Mitteilungspflicht übersieht ausserdem, dass die Kenntnis über einen allfälligen Anstieg des Mietzinses, die neue Mieterschaft geradezu dazu verleiten mag, den frisch unterzeichneten Mietvertrag anzufechten, um eine Herabsetzung des vereinbarten Mietzinses auf den früheren Betrag zu erzwingen. So müsste unweigerlich mit einer Zunahme derartiger Herabsetzungsklagen gerechnet werden, wodurch den kantonalen Behörden und Gerichten ein erheblicher Mehraufwand und Unkosten generiert würde. Auf Grund der bekannten Beweisschwierigkeiten, welchen sich ein Vermieter zur Rechtfertigung des angemessenen Mietzinses bereits heute gegenüber sieht, käme gleichzeitig ein erhebliches Verlustrisiko hinzu. Dieser Umstand dürfte sich negativ auf den Ansporn der Vermieterschaft, weiterhin in den Wohnungsmarkt zu investieren und den heutigen Standards gerecht wer-

den zu wollen, auswirken, was sich wiederum kontraproduktiv auf den ohnehin belasteten Wohnungsmarkt auswirken und eine zunehmende Unzufriedenheit auf Seiten beider Parteien schüren würde. Nach Meinung des SVIT Schweiz reicht es vor diesem Hintergrund längst aus, eine Verpflichtung zur umfassenden und unaufgeforderten Transparenz in Fällen von Wohnungsmangel gelten zu lassen und somit weiterhin den regionalen Gegebenheiten und einer freiheitlichen Eigentumsordnung Rechnung zu tragen. Die Entscheidungsfreiheit über die Formularpflicht sollte somit wie bis anhin bei den Kantonen belassen werden. Durch eine Vereinheitlichung des Formularwesens durch eine Bundeszuständigkeit müsste weiter mit einem nicht abschätzbaren Mehraufwand und Unkosten für Anpassung, Herausgabe und Einarbeitung der neuen Formulare gerechnet werden, weshalb von diesem Vorhaben generell abzusehen ist. Immerhin legt der SVIT Schweiz Wert darauf, dass im Falle der tatsächlichen Einführung der – hier klar abgelehnten - schweizweiten Formularpflicht im Sinne einer Schadensbegrenzung wenigstens ein schweizweites Formular zur Anwendung kommen sollte.

Art. 269d Abs. 2 E-OR einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen

Mit Art. 269d Abs. 2 E-OR wird vorgesehen, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden, es sei denn, die Erhöhung des Mietzinses ist schon vor Vertragsabschluss angekündigt worden. Es liegt im Interesse aller Beteiligten und insbesondere im Interesse der Öffentlichkeit, dass Investitionen für wertvermehrende Arbeiten und energetische Verbesserungen getätigt werden. Sowohl aus wirtschaftlichen wie auch ökologischen Gesichtspunkten, sind wertvermehrende und energetische Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt anzustreben und zu unterstützen. Den damit verbundenen Kostenaufwand durch eine Sperrfrist einseitig auf die Vermieterschaft abzuwälzen, würde den positiven Bestrebungen, die Qualität und Nachhaltigkeit des Wohnungsmarktes anhaltend zu verbessern, geradezu widersprechen. Vielmehr würde eine weitere Hürde zum Nachteil der Vermieter eingeführt, wodurch der künftige Anreiz und Ansporn der Vermieter, solche, nicht zuletzt auch politisch forcierten, Verbesserungen anzustreben, mehr als in Frage gestellt würde. Zwar wird in Art. 269d Abs. 2 E-OR die Möglichkeit zur sofortigen Überwälzung auf die Mieterschaft vorgesehen, wenn eine Erhöhung des Mietzinses schon vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden ist, dabei wird jedoch verkannt, dass es kaum je möglich sein wird, noch vor Fertigstellung der Arbeiten den Betrag einer entsprechenden Mietzinserhöhung hinreichend beziffern zu können und vorzusehen, welche Arbeiten letztlich umgesetzt werden

müssen. Soweit die Vermieter befürchten müssen, dass sie den geschaffenen Mehrwert nicht an die Mieter weitergeben können, erschwert dies die Kalkulierbarkeit der Amortisationsmöglichkeit. Im Umkehrschluss würde sich dies wiederum nachteilig auf die gewünschte Investitionsbereitschaft der Vermieter und somit zum Nachteil des Wohnungsmarktes auswirken, was gerade nicht der Absicht der vorgesehenen Gesetzesnorm entsprechen dürfte. Aus Sicht des SVIT Schweiz ist daher von der Einführung einer einjährigen Sperrfrist für eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen klar abzusehen.

Art. 269d Abs. 5 E-OR Teilweise Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift auf Formularen

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass für Mitteilungen von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten eine mechanische Nachbildung als Unterschrift genügt. Mit dieser Vorschrift soll der Verwaltungsaufwand der Vermieterschaft vermindert werden. Die Verminderung des Verwaltungsaufwands vermag die Arbeitslast von grossen Verwaltungsunternehmen zu beeinflussen, übersieht dabei aber die Tatsache, dass der Grossteil der Vermieter nach wie vor Privatpersonen sind, welchen die vermeintliche Verminderung des Verwaltungsaufwandes nicht wirklich eine Erleichterung bringt. Hinzu kommt, dass die Zulässigkeit der Faksimile Unterschrift nur teilweise zugelassen wird. Selbst wenn eine Beschränkung der Zulässigkeit der Faksimile Unterschrift nachvollziehbar scheint, so birgt die vorgesehene Vorschrift zusätzliche Unklarheiten und Auslegungsprobleme, was entgegen der vermeintlichen Erleichterung wohl doch eher eine noch grössere Rechtsunsicherheit auslösen könnte. Aus Sicht des SVIT Schweiz müsste die Vorschrift in Art. 269d Abs. 5 E-OR in jedem Falle daher derart ausgestaltet werden, dass damit keine zusätzliche Rechtsunsicherheit einhergeht.

Art. 269d Abs. 6 E-OR Vereinfachte Mitteilungspflicht bei vereinbarter Staffelmiete

Gemäss Art. 269d Abs. 6 E-OR soll für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, welche in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinsen vorgesehen sind, die schriftliche Form genügen. Diese Erleichterung ist grundsätzlich zu begrüssen, lässt allerdings die Frage offen, weshalb es in Fällen von vereinbarter Staffelmiete überhaupt einer schriftlichen Anzeige durch den Vermieter bedarf. Art. 269d Abs. 6 E-OR besagt denn auch nichts über die Rechtsfolgen, die zur Anwendung gelangten, wenn eine schriftliche Anzeige an den Mieter ausbliebe. Das Fehlen eines derartigen Passus lässt darauf schliessen, dass es doch wohl eher obsolet sein dürfte, den Vermieter trotz der zuvor ver-

einbarten Staffelmiete zur schriftlichen Anzeige über den jeweiligen Anstieg des Mietzinses zu verpflichten. Aus diesem Grund ist der SVIT Schweiz der Ansicht, dass die vorgesehene Gesetzesänderung noch zweckmässig ergänzt werden muss.

3. Fazit

Der SVIT Schweiz ist klar der Meinung, dass der vorgesehene Gesetzesentwurf ganzheitlich abzulehnen ist. Der Entwurf vermag dem Anspruch einer ausgewogenen Gesetzgebung in keiner Art und Weise gerecht zu werden, sondern schneidet vielmehr einseitig und massiv in die Rechtstellung der Vermieter ein. Durch die geplante Formularpflicht unter Angabe des früheren Mietzinses und einer einjährigen Sperrfrist für den Mietzinsanstieg wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen würde sich ein Vermieter einseitig und vermehrt der Gefahr von empfindlichen Einbussen gegenübersehen, was mit Sicherheit nicht mit dem wirtschaftlichen Ziel der Verbesserung des Wohnungsmarktes einhergehen kann. Mit Einsicht besteht sowohl ein gesellschaftliches als auch wirtschaftliches Interesse daran, eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes herbeizuführen. Dabei dürfen aber weder die regionalen Begebenheiten noch das Prinzip der freiheitlichen Eigentumsordnung ausser Acht gelassen werden. Die geplanten Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht lassen dagegen offensichtlich eine nachteilige Entwicklung des Wohnungsmarkts befürchten, was sich letztlich zu Lasten aller Parteien und zu Lasten des Mietfriedens auswirken würde. Aus diesem Grund kann der SVIT Schweiz den vorgesehenen Gesetzesentwurf in seiner Gesamtheit nicht gutheissen.

Der SVIT Schweiz dankt für die Berücksichtigung seiner Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT Schweiz

Urs Gribi
Präsident

Andreas Dürr
GL-Mitglied, Ressort Politik & Recht