



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:

GastroSuisse Abt. Wirtschaftspolitik Blumenfeldstrasse 20 8046 Zürich T +41 44 377 52 50 politik@gastrouisse.ch
--



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:

GastroSuisse befürwortet den Vernehmlassungsentwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vollumfänglich. Der Branchenverband ist besorgt über die zunehmende Verschlechterung der Position der Geschäftsmieterinnen und -mieter zu Gunsten der Vermieter. Im Herbst 2023 hat das Parlament bereits zwei parlamentarische Initiativen der Kommission für Rechtsfragen angenommen, die dafür sorgen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs vereinfacht und die Untervermietung strenger geregelt wird. Zudem wurde im Winter 2023 eine Änderungsvorlage in die Vernehmlassung geschickt, die die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 beinhaltet. Diese Vorlage zielt darauf ab, die Hürden für Mietzinsanfechtungen zu erhöhen.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem hiesigen Mietmarkt müssen viele Unternehmerinnen und Unternehmer im Gastgewerbe Mietzinserhöhungen hinnehmen, obschon die Mietzinse ihr eigentliches Budget übersteigen. Viele kennen ihre Rechte bei der Anfechtung einer Mietzinserhöhung nicht. Sie wehren sich daher kaum gegen Mietzinserhöhungen, die allenfalls missbräuchlich sind. Offensichtlich überhöhte Mietzinse verunmöglichen im Gastgewerbe nicht nur eine angemessene Nettomarge, sondern erschweren auch die Personalrekrutierung in Tourismusregionen und senken die Kaufkraft der Gäste.

Die vorgeschlagenen Massnahmen des Bundesrates sollen dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter bei einer Mietzinserhöhung mehr Transparenz und Klarheit erfahren. GastroSuisse begrüsst diese Massnahmen, die dafür sorgen, dass Mieter weniger der Willkür von Vermietern ausgesetzt sind, wenn es um die Berechnung von Kostensteigerungen geht.

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

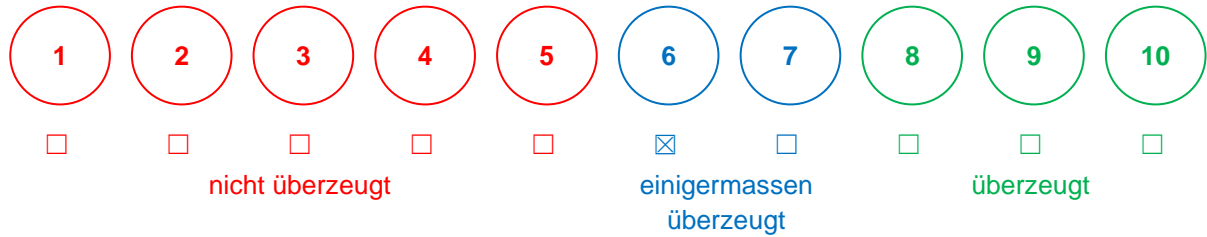
Aufgrund der aktuellen tiefen Leerstandsquoten ist es entscheidend, dass Mieter, die bereits hohe Mieten zahlen, transparent nachvollziehen können, wofür zusätzliche Kosten anfallen. Vermieter sollten genau darauf achten, ihre Kosten korrekt zu berechnen und klar zu deklarieren. Dies reduziert auch die Schlichtungsverfahren. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie durch die Offenlegung der realen Kosten potenzielle Konflikte und Missverständnisse mit ihren Mietern vermeiden. Dies führt zu einem effizienteren und reibungsloseren Verwaltungsprozess. Geschäftsmieter aus dem Gastgewerbe, die sich auf ihr Tagesgeschäft konzentrieren, erleben einen Gang zur Schlichtungsbehörde als erhebliche Belastung. Diese kann durch eine transparente Kostenaufstellung vermieden werden.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Grundsätzlich dürfte diese Massnahme hauptsächlich die Wohnungsmieter betreffen. Für Geschäftsmieter wäre es wichtig, die Überwälzung des LIK-Index (Landesindex der Konsumentenpreise) auf maximal 80 % zu begrenzen. Da die meisten Geschäftsmietverträge befristet und indexiert sind, gelten hier nicht die gleichen Regeln wie bei Wohnungsmieten (Referenzzinssatz, 40 % Teuerung, allgemeine Kostensteigerung). Um Geschäftsmieter zu schützen, sollte die derzeit übliche 100%-ige Überwälzung des LIK-Index auf 80 % gesenkt werden. Diese Forderung wird damit begründet, dass Mieten mit 16 % den grössten Einzelanteil im LIK-Warenkorb ausmachen. Eine 100%-ige Indexierung führt zu einem Spiraleffekt, der vermieden werden muss. Deshalb schlug der Bundesrat bereits 2006 vor, die Indexierung bei Wohnungsmieten auf maximal 80 % statt 100 % zu begrenzen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die geplante Ergänzung des Formulars für Mietzinserhöhungen durch den Hinweis auf Einreden des überhöhten Ertrags oder der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse ist praxisfreundlich und hilfreich für Mieter. Besonders denjenigen, die ihre Rechte in der Schweiz nicht kennen, bietet diese Ergänzung eine wertvolle Unterstützung. Anstatt dem Mieter möglichst wenige Informationen über seine Rechte und die Mietkosten zu geben, sollen künftig Transparenz und faire Aufklärung zu weniger Streitigkeiten bzw. Schlichtungsverfahren führen. Dies dürfte auch dem Vermieter zugute kommen. Zudem dürfte die Hemmschwelle für missbräuchliche Mieten steigen. Die Massnahme schützt die Rechte der Mieter und trägt zu stabileren Verhältnissen auf dem Mietmarkt bei.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

GastroSuisse begrüsst auch diese Ergänzung, die auch für den Vermieter mit wenig Aufwand verbunden ist und für den Mieter zu mehr Transparenz und faire Aufklärung führt.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.