



CH-3003 Bern, BSV, EKFF

Herr
Cipriano Alvarez
Leiter Bereich Recht
Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Unser Zeichen: 753.1/2007/00972 10.07.2014 Doknr: 309
Sachbearbeiter/in: Simone Hebeisen Bartlome /
Bern, 25.09.2014

Stellungnahme der Eidgenössischen Koordinationskommission für Familienfragen (EKFF) zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrter Herr Alvarez, sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum Vorentwurf zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht Stellung zu nehmen.

Zur Revision im Allgemeinen

Die Entscheidung des Bundesrates sich für die Bereitstellung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen einzusetzen und den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken zu wollen, wird von der EKFF begrüsst. Zahlbarer Wohnraum zu finden, stellt für viele Menschen - insbesondere Familien - eine Herausforderung dar.

Der Wohnungsmarkt ist einer der intransparentesten Märkte. Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten - trotz ständig sinkendem Referenzzinssatz - belasten das Familienhaushaltbudget stark und stellen ein Armutsrisiko¹ dar: im Durchschnitt gehen rund 19% der Haushaltsausgaben für die Miete plus Nebenkosten weg², bei Einkommen von unter 4'000 Franken im Monat liegt die Relation sogar

¹ Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband-Deutschschweiz, 2010, S. 6

² Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, 2010, S. 2

bei 30%. Daher scheint es der EKFF wichtig, dass die Belastung der Bevölkerung durch die Mietausgaben ein erträgliches Mass nicht überschreitet.

Für die immer steigenden Mieten sind insbesondere die hohen Mietzinsaufschläge bei Mieterwechsel verantwortlich. Die Kommission sieht in der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage, nach welcher künftig in der ganzen Schweiz bei einem Mieterwechsel der bisheriger Mietzins mittels Formular vor Abschluss des Mietvertrages bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden müssen, eine gute Möglichkeit gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen. Die Verwendung eines offiziellen Formulars zur Bekanntgabe des vorherigen Mietzinses zusammen mit dem Anfangsmietzins ist ein schlankes Instrument und fügt sich in die bisherige Praxis bei Kündigung und der Mitteilung einer Mietzinserhöhung ein.

Auch die Tatsache, die geografische Ausweitung der Formularpflicht unabhängig vom Vorliegen eines Wohnungsmangels zu gestalten, erachtet die EKFF als zielführend. Die Kompetenz für die Erstellung oder Genehmigung des Formulars neu auf das Bundesamt für Wohnungswesen zu übertragen stellt die Mieter vor mehr Rechtssicherheit und wird von der Kommission begrüsst.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen

Art. 269d Abs. 3

Einverstanden. Heute sind Mietzinserhöhungen nichtig, wenn sie nicht begründet sind. Um Missbräuche zu verhindern, muss zusätzlich auch eine Begründung, die offensichtlich falsch ist, zu einer Nichtigkeit führen. Dies zwingt die Vermieterschaft ihre Begründung richtig zu wählen und schützt jene Mietenden, die in gutem Glauben die Begründung akzeptieren. Ohne transparente Vormieten fehlen den Mietern die Informationen für eine Einschätzung, ob eine Anfechtung sinnvoll ist.

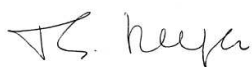
Art. 270 Abs. 2

Einverstanden. Die EKFF plädiert für die landesweite Einführung der Formularpflicht. Ebenfalls ist zu begrüssen, dass das Formular neu vor Abschluss des Mietvertrags abgegeben werden muss.

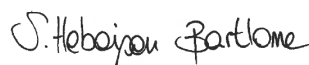
Die EKFF dankt für die wohlwollende Prüfung ihrer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Eidgenössische Koordinationskommission für Familienfragen EKFF



Thérèse Meyer-Kaelin
Präsidentin



Simone Hebeisen Bartlome
Co-Leiterin wiss. Sekretariat