



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:

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt



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:

Siehe unten; Massnahmen teilweise überzeugend, teilweise nicht.

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 checked="" 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"/>
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Anwendung der Pauschale wird hauptsächlich von den Schlichtungsbehörden praktiziert. Aufgrund der sehr hohen Akzeptanz der im Schlichtungsverfahren vorgeschlagenen Lösungen und der differenzierten und einzelfallgerechten Anwendung der Pauschalen, ist ein Verbot nicht angezeigt. Die Umsetzung dieser Massnahme erschwert die parteiautonome Lösungsfindung in den Schlichtungsverhandlungen, in welchen die Kostensteigerungen Thema sind.

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Dem Berechnungsmodell des zulässigen Teuerungsausgleichs der VMWG liegen grob zwei Annahmen (Finanzierungsmodell 40% EK und 60% FK sowie 70% Anteil Mietzinseinnahmen für Kapital und 30% für Unterhalt) zugrunde. Das Modell ist stark standardisiert. Es ist überzeugend und gerechtfertigt, den Teuerungsausgleich nur auf dem erwähnten risikotragenden Eigenkapital im Umfang von lediglich 28% (40% von 70%) zuzulassen.

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

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Eine Verpflichtung, der (prozessualen) Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen, ist unüblich und daher abzulehnen. Bislang bezweckt das Formular die Information der Mieterschaft über die Gründe der Erhöhung und die Anfechtungsmöglichkeiten, diese Informationen sind neutral. Informationen zur Missbräuchlichkeit finden sich in den gesetzlichen Bestimmungen, die bereits auf den Formularen enthalten sind.

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

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Die Massnahme führt zu mehr Transparenz. Sie erlaubt der Mieterschaft eine bessere Beurteilung des Anfangsmietzinsniveaus und ihrer Anfechtungsmöglichkeiten. Dadurch können die Mieterschaften z.B. eine versteckte Mietzinserhöhung erkennen. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn bei einem Mieterwechsel nach einem langjährigen Mietverhältnis der alte, deutlich höhere Referenzzinssatz an das aktuell tiefere Niveau angepasst wird, der Mietzins aber unverändert bleibt. Es gilt hier jedoch zu bedenken, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Anpassung potenziell mit einer Zunahme von Verfahren betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses zu rechnen ist.

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:

Keine Bemerkungen.