

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

Einschreiben
Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

17. September 2014

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 28. Mai 2014 sind die Kantone eingeladen worden, zur obgenannten Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Vorgeschlagen wird eine Ausweitung der Formularpflicht mit der Verpflichtung, den Mietinteressentinnen und Mitinteressenten beim Mieterwechsel den vorherigen Mietzins mittels eines gesamtschweizerisch identischen Formulars mitteilen zu müssen. Der Regierungsrat erachtet es als fraglich, ob der angestrebte Zweck mit dieser Massnahme effektiv erreicht werden kann. Er lehnt diese Verpflichtung, insbesondere auch unter dem Aspekt des Vermeidens unnötigen administrativen Aufwands, ab.

Dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen dient die vorgesehene Bestimmung, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahrs seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können, wenn sie nicht vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind. Die Frist von einem Jahr stellt nach Ansicht des Regierungsrats eine Minimalfrist dar und entspricht damit dem moderaten Charakter der vorliegenden Revision, welche aber in die richtige Richtung geht.

Der gesamtschweizerischen Vereinheitlichung der Formulare durch die Erstellung, Abgabe beziehungsweise die Genehmigung der Formulare durch das Bundesamt für Wohnungswesen sowie den weiteren rechtlichen Anpassungen wird ebenfalls im Sinne einer administrativen Entlastung zugestimmt. Diese Massnahmen bedeuten neben einer allgemeinen Vereinfachung auch eine generelle bürokratische Entlastung.

Ferner wird im Hinblick auf die Anpassung des Ausführungsrechts angeregt, eine vereinfachte Regelung für die Überprüfung eines angefochtenen Anfangsmietzinses vorzusehen. Der Beweis der Missbräuchlichkeit einer von den Vermieterinnen und Vermietern vorgenommenen Anpassung des Mietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit ist für die Mieterinnen und Mieter schwierig zu erbringen, da an die Vergleichbarkeit der Mietobjekte vom Bundesgericht ein strenger Massstab angelegt wird. Entsprechende Vergleichsobjekte sind in der Praxis nicht immer eruierbar.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Roland Brogli
Landammann

Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Kopie

- recht@bwo.admin.ch