



**Stadt Bern**  
Gemeinderat

Erlacherhof, Junkerngasse 47  
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 62 16  
Fax 031 321 60 10  
stadtkanzlei@bern.ch  
www.bern.ch

Schweizerischer Städteverband (SSV)  
Florastrasse 13  
3000 Bern 6

Bern, 30. April 2008

### **Änderung des Obligationenrechts (Miete); Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Direktor  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat dankt Ihnen für die Gelegenheit, zur Revisionsvorlage über neue Regelungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen Stellung nehmen zu können. Er äussert sich dazu wie folgt:

#### **Allgemeine Bemerkungen**

Der Gemeinderat begrüsst, dass es den Interessenverbänden nach etlichen gescheiterten Versuchen gelungen ist, einen Accord abzuschliessen. Die Loslösung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen und der Wechsel von der Kosten- zur Vergleichs- und Indexmiete führt zu einer klaren Vereinfachung.

Beim geltenden Recht besteht ein unübersichtliches Nebeneinander von Regeln und Ausnahmen, von Berechnungsmöglichkeiten nach absoluter und relativer Methode und von vollständigen und teilweisen Mietzinsanpassungen mit strengen Vorbehaltsregeln. Dieses Netz von zum Teil gegenläufigen Vorschriften macht die Festlegung und Anpassung der Mietzinse in der Praxis oft schwierig. Obwohl eine reiche Gerichtspraxis mittlerweile eine Reihe von Detailfragen hat klären können, besteht in vielen Punkten weiterhin eine gewisse Rechtsunsicherheit. Davon zeugen auch etliche nur schwer verständliche Bundesgerichtsentscheide.

Die Komplexität der Regeln bei Mietzinsanpassungen ist denn auch mit ein Grund, dass sich die private Vermieterschaft bei der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften zunehmend überfordert sieht. Auch die Mieterschaft ist normalerweise nicht in der Lage zu beurteilen, ob eine Mietzinsanpassung sämtlichen Einwänden Rechnung trägt. Vermieter- wie Mieterschaft sind somit beide auf professionelle Hilfe angewiesen, sei es sei-

tens einer Liegenschaftsverwaltung, seitens der Interessenverbände oder seitens der Schlichtungsbehörden.

Dass dieser unbefriedigende Zustand behoben werden soll, ist sehr zu begrüßen.

Der vorgeschlagene Wechsel zur Index- und Vergleichsmiete bei Wohnräumen sowie die Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen bewirkt eine radikale Entschlackung und Vereinfachung der Regeln zur Mietzinsfestlegung. Bei Wohnräumen erfolgen Festlegung der Anfangsmietzinse und die Anpassung der Mietzinse während der Mietdauer in Zukunft nach einigen wenigen klar definierten Kriterien. Gerade die Konzentration auf einige wenige Grundsätze und der vollständige Verzicht auf Ausnahmen und Vorbehalte machen die neuen Regeln einfach und nachvollziehbar. Sie dienen dem Rechtsfrieden, fördern die Rechtssicherheit und benötigen im Vergleich zum geltenden Recht bedeutend weniger Administrativaufwand. Auch die Schlichtungsbehörden werden deutlich entlastet.

Allerdings ist zu beachten, dass sich die Überprüfung der Missbräuchlichkeit schwerpunktmässig auf die Anfangsmietzinse verlagert. Es wird eine grosse Aufgabe für die Interessenverbände sein, ihre Mitglieder über diesen Systemwechsel aufzuklären und sie für die gestiegene Bedeutung der Anfangsmietzinse zu sensibilisieren. Dies gilt um so mehr, als dass praktische und verfahrensrechtliche Gründe einer gerichtlichen Überprüfung des Anfangsmietzinses entgegenstehen können:

Zum Einen haben Erfahrungen aufgezeigt, dass natürliche Hemmungen bei der Mieterschaft und Unverständnis bei der Vermieterschaft bestehen, wenn nach Mietantritt sogleich ein Anfechtungsverfahren eingeleitet wird. Beide Parteien empfinden ein solches Vorgehen in den überwiegenden Fällen als treuwidrig.

Zum Anderen bestehen bei der Mieterschaft oft Ängste, ein Schlichtungs- und/oder Gerichtsverfahren in der Klägerrolle anzuheben. Insbesondere wenn das kostenlose Schlichtungsverfahren keine Lösung bringt und ein Gerichtsverfahren eingeleitet werden muss, ist das Kostenrisiko für die Mieterschaft aufgrund der nach dem Entwurf zur eidgenössischen Zivilprozessordnung vorgesehenen Streitwertberechnung oft erheblich. Da nach dem geltenden Recht die Klägerrolle bei den meisten Mietzinsstreitigkeiten bei der Vermieterschaft liegt, spielt diese Tatsache bislang eine untergeordnete Rolle. Im neuen Recht ist nun aber vorwiegend der Anfangsmietzins anzufechten, weshalb die Klägerrolle der Mieterschaft zufallen wird. Um diesen Nachteil etwas abzdämpfen, ist es von grosser Bedeutung, dass die Prozesschancen und das Kostenrisiko möglichst gut abgeschätzt werden können. Dies kann eher erreicht werden, wenn die noch offenen Spielräume mit Verordnungsrecht möglichst geklärt und der Mieter- und Vermieterschaft die den Schlichtungsstellen und Gerichten zur Verfügung stehenden Instrumentarien (v.a. die Vergleichsmieten) ebenfalls zugänglich gemacht werden.

Noch kaum abgeschätzt werden kann, wie weit und wie reibungslos das Modell der Vergleichsmiete in der praktischen Anwendung funktionieren wird. Fundament dieses Modells bilden die Statistiken. Ob genügend statistische Angaben in jedem Fall zur Verfügung gestellt werden können, muss zurzeit offen bleiben.

Die Möglichkeit, dass das Modell der Vergleichsmiete in einem konkreten Anwen-

dungsfall versagt und zu offensichtlich unhaltbaren Ergebnissen führt, ist nicht auszuschliessen. Der Gesetzesentwurf äussert sich dazu nicht. Es bleibt in solchen Fällen wohl einzig beim Ausweg, Rechtsmissbrauch geltend zu machen.

Anfangsmietzinse für Geschäftsräume sollen als missbräuchlich angefochten werden können, wenn sie den Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse überschreiten. Diesen Beweis muss, wie bereits im geltenden Recht, weiterhin die Mieterschaft erbringen. Gleich wie im geltenden Recht wird es auch in Zukunft der Mieterschaft bei spezielleren Geschäftsräumen kaum möglich sein, einen solchen Beweis erfolgreich anzutreten, weil sich bei diesen keine Orts- und Quartierüblichkeit wird eruieren lassen können. Mietzinse für derartige Geschäftsräume werden somit vorwiegend reine Marktmietzinse sein.

Die vorgeschlagenen Übergangsbestimmungen scheinen eine ausgewogene Lösung beim Wechsel von altrechtlichen zu neurechtlichen Mietverhältnissen zu ermöglichen.

Insgesamt unterstützt und begrüsst der Gemeinderat die Stossrichtung der Mietrechtsrevision.

### **Anmerkungen zu vollzugstechnischen Einzelheiten**

Nach dem Entwurf soll zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit der Anfangsmietzinsen auf die sogenannte Vergleichsmiete abgestellt werden. Die Kriterien, die zur Bildung der Vergleichsmiete nach dem sogenannten hedonischen Modell beigezogen werden sollen, sowie auch deren Gewichtung, sind noch näher zu definieren und sollen auf Verordnungsebene durch den Bundesrat festgelegt werden.

Nach dem Modell der Vergleichsmiete wird der Mietpreis nach der Methode der statistischen Durchschnittsmiete festgelegt. Es ist wünschenswert, dass auch die Mietpreise der Kommunen und nicht nur der privaten Eigentümerschaften einbezogen werden. Vom Vergleich auszuschliessen sind Mieten, die nicht den Regeln des freien Markts unterliegen, namentlich alle durch Finanzhilfen subventionierten Mietverhältnisse. Soweit Wohnungen von Kommunen und Genossenschaften aber nicht subventioniert werden und auf dem Wohnungsmarkt frei angeboten werden, wäre eine Nichtberücksichtigung bei der Festsetzung der Vergleichsmiete nicht nachvollziehbar und würde möglicherweise langfristig zu einer ungerechtfertigten unterschiedlichen Preisentwicklung der beiden Segmente führen.

Ein weiterer Punkt, der näher beachtet werden muss, ist die Frage nach der Berechnung der Teuerung, das heisst die Frage nach der zukünftigen Zusammensetzung des indexrelevanten Warenkorbs. Eine mehrfache Berücksichtigung der mietrelevanten Faktoren ist zu vermeiden.

Der Gemeinderat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Hinweise bestens.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Tschäppät  
Stadtpräsident

Dr. Jürg Wichtermann  
Stadtschreiber