

Regierungsrat, Kasernenstrasse 31, 4410 Liestal

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail an recht@bwo.admin.ch

Liestal, 18. Juni 2024
VGD/GS/SC

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Vernehmlassungsantwort des Kantons Basel-Landschaft

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sie haben uns eingeladen, zur geplanten Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit.

Der Kanton Basel-Landschaft ist gegenüber der Vorlage 1 der «Mietzinsdämpfenden Massnahmen» neutral eingestellt. Die erste Massnahme könnte mietzinsdämpfende Wirkung haben und stellt eine teilweise Legiferierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar. Ob es aber sachdienlich ist, Unterhaltspauschalen gänzlich für unzulässig zu erklären, ist fraglich. Die zweite Massnahme hat marginale Auswirkungen auf den Mietzins, überzeugt aber rechnerisch. Die dritte und die vierte Massnahme werden kaum mietzinsdämpfend wirken, sorgen aber für Transparenz und werden insofern begrüsst.

Der Kanton Basel-Landschaft begrüsst die Vorlage 2 zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften bei der Staffelmiete.

Für Ihre Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen bestens.

Hochachtungsvoll

Monica Gschwind
Regierungspräsidentin

Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin

– Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



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:

Kanton Basel-Landschaft Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion Bahnhofstrasse 5 4410 Liestal



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:

Die erste Massnahme könnte mietzinsdämpfende Wirkungen haben und stellt eine teilweise Legiferierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar. Ob es sachdienlich ist, Unterhaltspauschalen gänzlich für unzulässig zu erklären, scheint aber fraglich. Die zweite Massnahme überzeugt rechnerisch, hat aber nur marginale Auswirkungen auf den Mietzins. Die dritte und die vierte Massnahme werden kaum mietzinsdämpfend wirken, sorgen aber für Transparenz.

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 checked="" 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 Berücksichtigung von Pauschalen ist weder durch das Gesetz noch die Verordnung vorgesehen. Sie erscheint mit Blick auf den Grundsatz, wonach die Vermietenden den Mietenden gegenüber für Kosten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis rechenschafts- und belegpflichtig sind, fraglich. Zudem widerspricht sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach eine pauschale Berücksichtigung der Kostensteigerung nur ausnahmsweise greifen kann. Die vorgeschlagene Massnahme legifiziert insofern teilweise die bundesgerichtliche Rechtsprechung und dürfte zu einer gesamtschweizerischen Vereinheitlichung der Rechtsanwendung führen, zumal die Schlichtungsstellen in den Kantonen mindestens 6 unterschiedliche Praxen haben, teils gar innerkantonal unterschiedliche. Die praktische Anwendung der Massnahme dürfte aber kompliziert sein, da der konkrete Nachweis der Kostensteigerung mit zahlreichen Belegen aufwändig zu erbringen ist. So können nur dauerhafte Unterhaltskostensteigerungen berücksichtigt werden und aperiodische und ausserordentliche Kosten sind auf die Lebensdauer zu verteilen. Bei strenger Betrachtungsweise müssten im Vergleich der zwei Dreijahresperioden zudem jeweils die exakt gleichen Arbeiten vorgenommen worden sein (bspw. gleich viele m² neu gestrichen werden, gleich viele Arbeitsstunden und identische Menge an Materiel). Zudem können Unterhaltsarbeiten, welche der Vermieter nur in einzelnen Wohnungen getätigt hat nur im konkreten Mietverhältnis berücksichtigt werden. Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im Kanton Basel-Landschaft verfolgt seit Jahren die Praxis, wonach Pauschalen nur dann keine Berücksichtigung finden, wenn die Mietenden deren Anwendung bestreiten. Eine weitere – von einigen Kantonen praktizierte – Möglichkeit wäre auch, die Berücksichtigung von Pauschalen bzw. die Höhe der Pauschale von der Betriebs- und Nebenkostenausscheidung abhängig zu machen. Abschliessend ist anzumerken, dass die Geltendmachung der Kostensteigerung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung – jedenfalls in den nächsten Jahren – mietzinsdämpfende Wirkung haben dürfte. Offen bleibt jedoch, ob institutionelle Vermieter durch die inskünftige Geltendmachung der tatsächlichen Kosten statt der Pauschale, welche regelmässig mit 0,5% p.a. draufgeschlagen wird, nicht letztlich höhere Mietzinsaufschläge geltend machen könnten. Zudem ist davon auszugehen, dass in neuen Mietverträgen alle erdenklich möglichen Neben- und Betriebskosten ausgeschieden werden, wodurch wohl eine Steigung der Mietzinse bewirkt würde.

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

Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig, sofern die Mieterschaft diese bestreitet. Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich in diesem Fall nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Umsetzung der Massnahme den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren, wird marginal mietzinsdämpfende Wirkung haben, überzeugt aber insofern, als dass 28 Prozent dem rechnerisch korrekten Satz entsprechen.

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

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Die Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis, dass die Mietenden sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die Einrede des übersetzten Ertrages und einer Überschreitung der Orts- und Quartierüblichkeit berufen können, wird grundsätzlich begrüsst. Dadurch wird klargestellt, dass diese beiden Einreden auch einer Erhöhung, welche mit relativen Kostenkriterien begründet wird, entgegengehalten werden können. Es erscheint allerdings fraglich, ob diese Massnahme dazu führen wird, dass diese Einreden von den Mietenden, welche meist juristische Laien sind und nicht wissen was sie sich darunter vorzustellen haben, auch vermehrt ergriffen werden. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass diese Legiferierung eine mietzinssenkende Wirkung hat. Zudem ist die Einordnung unter Art 19 Abs. 1 lit. a Ziffer 6 VMWG systematisch nicht überzeugend, da diese Ergänzung eher dem Art. 270a OR beizufügen wäre.

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:

Im Kanton Basel-Landschaft besteht derzeit keine Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung zu erweitern schafft Transparenz. Diese ermöglicht den Mietenden die Frage, ob der Anfangsmietzins missbräuchlich sein könnte, fundierter zu beurteilen.

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:

Der Abbau der Formvorschriften bei der Staffelmiete wird begrüsst.