

Regierungsrat

*Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch*

Eidg. Volkswirtschaftsdepartement
Bundeshaus Ost
3003 Bern

28. März 2006

Änderung des Obligationenrechts (Miete) - Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Einladung zur Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf über die Änderungen des Obligationenrechts (Mietrechtsrevision) bedanken wir uns. Gerne unterbreiten wir Ihnen unsere Stellungnahme.

Das vorgeschlagene „duale System“ führt sowohl für die Mieter-, wie auch für die Vermieterschaft zu einer unübersichtlichen Regelungssituation. Im Sinne der „Anwendertauglichkeit“ hat das Mietrecht einfache, praktikable Lösungen anzubieten, welche der Rechtssicherheit förderlich sind. Dieses Ziel kann mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht erreicht werden.

Demgemäss ist entweder an der bisherigen Ausgestaltung des Mietrechts festzuhalten, oder es ist ein einziges Modell der Mietzinsberechnung vorzusehen.

Der Entwurf bringt zwar einzelne begrüssenswerte Neuerungen, wie einen Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen, ein Verbot des Systemwechsels während der Dauer des Mietverhältnisses oder den Wegfall der Restriktionen bezüglich der Mietdauer bei der Indexmiete bzw. bei der Staffelung der Mietzinse mit sich. Er leidet zugleich aber auch an eklatanten Mängeln, wie die Absicht, die Schranken der Missbräuchlichkeit an Vergleichsmieten bzw. an der Bruttorendite auszurichten. Das vorgeschlagene Modell der Kostenmiete ist nicht praktikabel und führt zu einem unnötigen Paradigmenwechsel gegenüber der aktuellen bewährten Praxis.

Ganz allgemein entsteht der Eindruck, dass beim vorliegenden Revisionsentwurf die Tendenz vorherrscht, im Gesetz offene Formulierungen zu verwenden, welche durch die entsprechende Verordnung geschlossen werden müssen. Dieses Vorgehen liegt nicht im Sinne der Rechtssicherheit und erschwert die Überprüfbarkeit bezüglich der konkreten Auswirkungen massiv.

Im Rahmen einer abschliessenden Beurteilung werden dem vorliegenden Entwurf aufgrund des untauglichen Lösungsansatzes des „dualen Systems“, sowie der schier unlösbaren Problematik bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse, keine Erfolgchancen eingeräumt.

Dennoch lassen wir uns zu den einzelnen Bestimmungen des von Ihnen vorbereiteten Entwurfes wie folgt vernehmen:

Art. 253b Abs. 2 OR

a) Geschäftsräume:

Diese Bestimmung wird abgelehnt. Gerade bei Unternehmen, welche aufgrund ihres Geschäftszweckes an bestimmte Lokalitäten gebunden sind, besteht eine solche Vertragsfreiheit bei einer allfälligen Verknappung des Angebotes faktisch nicht. Eine zwingende Schutzvorschrift zu Gunsten der schwächeren Vertragspartei ist daher auch bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten beizubehalten.

b) Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser:

Dieser Anpassungsvorschlag wird begrüsst. Es sind keine Bemerkungen anzubringen.

Art. 269 OR

Die Wahlmöglichkeit zwischen einer indexierten Miete und der Kostenmiete für die Dauer des gesamten Mietverhältnisses wird abgelehnt. Das vorgeschlagene „duale System“ führt sowohl für die Mieter-, wie auch die Vermieterschaft zu einer unübersichtlichen Rechtssituation. Im Sinne der „Anwendertauglichkeit“ hat das Mietrecht praxisnahe und einfache Lösungen anzubieten. Demgemäss ist entweder an der bisherigen Ausgestaltung des Mietrechts festzuhalten, oder es ist ein einziges Modell der Mietzinsberechnung vorzusehen. Auf einzelne Kritikpunkte wird in den Bemerkungen zu den nachfolgenden Bestimmungen einzugehen sein.

Art. 269a Abs. 1 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269a Abs. 2 OR

Eine Unterscheidung der zulässigen Überschreitung des Mietzinses vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume nach Massgabe des Alters der Baute erachten wir als sinnvoll, wenn auch das Finden eines präzisen Modells zur Ermittlung von Vergleichsmieten im konkreten Anwendungsfall schwierig, wenn nicht gar unmöglich sein dürfte.

Art. 269a Abs. 3 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269a Abs. 4 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269a Abs. 5 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269b Abs. 1 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269b Abs. 2 OR

Das vorgeschlagene Verfahren zur Festlegung von Vergleichsmieten wird abgelehnt. Bereits bei der heute geltenden Vergleichsmiete ist es praktisch unmöglich, die vom Bundesgericht geforderten fünf Vergleichsobjekte beizubringen. Die vorgeschlagene Regelung führt zu einer Bürokratisierung des Verfahrens. Zudem ist es höchst fraglich, ob in nützlicher Zeit und zudem jährlich aktualisiert, repräsentative Vergleichsmietwerte zur Verfügung gestellt werden können. Es ist zu bezweifeln, dass die Anhörung der Mieter- und Vermieterverbände durch die zuständige Behörde jemals zu einer Einigkeit führen wird.

Art. 269b Abs. 3 OR

Dieser Bestimmung kann in der Praxis nicht greifen. Sie ist daher wegzulassen. Das Beibringen von drei Vergleichsobjekten dürfte in urbanen Gebieten schwierig und in ländlichen Gebieten schlicht unmöglich sein.

Art. 269c Abs. 1 OR

Unter der Prämisse, dass sich ein „duales System“ durchsetzen würde, wird eine vierteljährliche Publikation eines Durchschnittsatzes für inländische Hypotheken begrüsst.

Art. 269d Abs. 1 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269d Abs. 2 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269d Abs. 3 OR

Obschon der Kanton Solothurn eine obligatorische Gebäudeversicherung kennt und daher von dieser Bestimmung faktisch nicht betroffen sein wird, ist zu bedenken, dass Realwertgutachten im unentgeltlichen Schlichtungsverfahren ein nicht zu unterschätzender Kostentreiber darstellen wird. Zudem lässt sich dem Gesetzesentwurf nicht entnehmen, wer für die Gutachterkosten aufzukommen hat. Es wird daher vorgeschlagen, diese Kosten durch die Vermieterseite vorschussweise sicherstellen zu lassen.

Art. 269e OR

Der vorgeschlagene Systemwechsel führt zu einer klaren einheitlichen Regelung, welche auch die zulässigen Methoden definiert. Die vorgeschlagenen Ausführungsbestimmungen in der Mietrechtsverord-

nung, welche lediglich eine Anpassung bei einer Abweichung von 0,25 % vom Reverenzzinssatz zulassen, sowie die entsprechende Definition dieses Zinssatzes wird begrüsst.

Art. 269e Abs. 1 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269e Abs. 2 OR

Die Einführung der Indexmiete als Auffangtatbestand wird begrüsst. Damit wird vermutlich für die Mehrheit der Mietverhältnisse langfristig eine Entkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzinsverlauf erreicht werden können.

Fraglich bleiben einzig die Auswirkungen von Art. 269b Abs. 2 bezüglich der Schranken der Missbräuchlichkeit. Solange keine breit abgestützte und durch sämtliche Beteiligte akzeptierte Vergleichsmethode besteht, bleibt zu befürchten, dass dieser Umstand die Attraktivität der Indexmiete letztlich deutlich schmälern wird.

Art. 269e Abs. 3 OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine Bemerkungen.

Art. 269e Abs. 4 OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine Bemerkungen.

Art. 269f OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269g Abs. 1 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269g Abs. 2 OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269g Abs. 3 OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Die Anwendung von Pauschalen für die allgemeine Kostensteigerung war nach der bisherigen Rechtssprechung nicht möglich. Die Einführung der Anrechenbarkeit von Pauschalen führt zu einem einfacheren Verfahren. Dennoch kann auf einen Nachweis der tatsächlich erbrachten verbessernden Massnahmen nicht gänzlich verzichtet werden.

Art. 269h OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine Bemerkungen.

Art. 269i OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine Bemerkungen.

Art. 269j OR

Diese Bestimmung wird zwar grundsätzlich begrüsst, auf die Problematik bei der Indexmiete geeignete Vergleichsobjekte zu finden, wurde jedoch bereits oben hingewiesen.

Art. 269k OR

Es liegt kein zwingender Grund vor, diese Bestimmung in das Gesetz aufzunehmen. Es wird daher deren Streichung beantragt. Die Auswirkungen dieser Bestimmung kann aus heutiger Sicht nicht genügend abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit einer Zunahme der Verfahren vor den Schlichtungsbehörden zu rechnen.

Art. 269l OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine Bemerkungen.

Art. 269m OR

Keine Bemerkungen.

Art. 269n OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Dennoch wird vorgeschlagen, die Kriterien zur Beurteilung der Gemeinnützigkeit der angepeilten Wohnbauträger gesetzlich zu verankern.

Art. 270 OR

Diese Bestimmung wird begrüsst. Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 270a OR

Keine Bemerkungen.

Art. 270b OR

Keine Bemerkungen.

Art. 270c OR

In Analogie zu unseren Ausführungen zu Art. 269k OR erübrigt sich diese Bestimmung. Sie ist ebenfalls zu streichen.

Art. 270d OR

Keine Bemerkungen.

Art. 270e OR

Keine Bemerkungen.

Art. 274a Abs. 1 lit. c^{bis} OR und Abs. 2 zweiter Satz OR

Im Kanton Solothurn bestehen keine Mietgerichte, sondern eine Schlichtungsbehörde pro Amtei mit je einem Vertreter der Mieter- bzw. Vermieterseite, sowie dem jeweiligen Oberamtsvorsteher als Präsidenten. Eine Ausdehnung der Spruchkompetenz der Schlichtungsbehörde ist grundsätzlich zu begrüßen. Derzeit kann jedoch nicht beurteilt werden, welchen Entlastungseffekt eine Ausdehnung der Spruchkompetenz der Schlichtungsbehörden auf die erstinstanzlichen Gerichte haben wird.

Art. 274a Abs. 2 OR

Keine Bemerkungen.

Übergangsbestimmungen

Keine Bemerkungen.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig. Christian Wanner
Landammann

sig. Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber