



PH, CVP Schweiz, Klaraweg 6, Postfach 5835, 3001 Bern

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

Bern, 29. März 2006

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 haben Sie uns eingeladen, zur Änderung des Obligationenrechts betreffend Miete Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Äusserung und lassen folgendes verlauten.

### **1. Allgemeine Bemerkungen**

Gemäss Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung hat der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinsen, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen zu erlassen. Dies basiert auf der Erkenntnis, dass aufgrund verschiedener Komponenten das reine System von Angebot und Nachfrage auf dem Mietmarkt nicht genügend spielt, und die Mieter in den meisten Fällen in der schwächeren Position sind.

Die CVP Schweiz ist gemäss ihrem liberal-sozialen Credo daran interessiert, die Regelung des Mietwesens so auszugestalten, dass den Vermietern einerseits eine angemessene Rendite aus den vermieteten Liegenschaften erwächst, andererseits aber Mieter kostengünstigen Wohnraum finden können. Diese beiden Anliegen zu verschmelzen kann nur durch einen ausgereiften Kompromiss gefunden werden.

Ein solcher Kompromiss, der im Wesentlichen der vorliegenden Vorlage entspricht, wurde in der eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen gefunden. Die in dieser Kommission vertretenen Mieter- und Vermieterverbände stimmten der Lösung nach zähen Verhandlungen in den Grundzügen mehrheitlich zu. Es erstaunt deshalb sehr, dass sowohl die Mieter- als auch die Vermieterverbände in ihren heutigen Stellungnahmen zum Entwurf zum Teil wieder sehr stark auf ihren althergebrachten Forderungen verharren. Eine solche Ausgangslage verspricht wenig Gutes für eine Revision, da sich, wie die Erfahrung zeigt, weder die eine noch die andere Seite beim Volk durchsetzen kann.

Angesichts dieser Ausgangslage stellt sich ohne weiteres die Frage, ob eine Revision überhaupt angestrebt werden soll, da das Risiko einer Ablehnung hoch ist und so die ganze Übungsanlage zu einem Leerlauf würde. Wie gross das Risiko sein wird, wird sich bei der Auswertung der Vernehmlassungsantworten noch besser eruieren lassen. Die CVP

Christlichdemokratische Volkspartei

Klaraweg 6, Postfach 5835, 3001 Bern  
T 031 357 33 33, F 031 352 24 30,  
info@cvp.ch, www.cvp.ch, PC 30-3666-4

Schweiz ist deshalb der Ansicht, dass der Bundesrat aufgrund der Vernehmlassungsantworten eine Lageanalyse zu erstellen und gestützt darauf zu entscheiden hat, ob er dem Parlament eine Botschaft überweisen will.

## **2. Inhaltliche Bemerkungen**

Die CVP Schweiz anerkennt die Bemühungen des Volkswirtschaftsdepartements, die Lehren aus den bei der Volkabstimmung gescheiterten Vorprojekten zu ziehen und mit den vorgestellten Lösungen einen guten Kompromiss zwischen den verschiedenen Interessen vorzuschlagen zu wollen. Für die CVP Schweiz ist es von besonderem Interesse, dass die Revision sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite kostenneutral erfolgt.

### **Dualistisches System**

Als unausweichlich beurteilt die CVP Schweiz den häufig kritisierten Umstand, dass die Vermieter beim dualistischen System immer am stärkeren Hebel sassen. In der Praxis wird es wie schon heute praktisch immer die Vermieterseite sein, die bestimmt, welches System gelten soll. Die Mieter, vor allem bei Wohnungen im mittleren und tieferen Preissegment, haben nur die Möglichkeit diese Vorgabe zu akzeptieren oder das Objekt nicht zu mieten. Das ist insbesondere bei angespannten Marktverhältnissen eine Unschönheit, weshalb die CVP Schweiz auch im dualistischen System nicht nur Vorteile sieht. Sie muss aber anerkennen, dass zurzeit keine bessere Lösung in Sicht ist, die politischen Erfolg verspricht.

### **Indexierte Miete**

Die CVP Schweiz begrüsst ausdrücklich, dass ein indexiertes Modell geschaffen wird. Es ist wesentlich unkomplizierter als das heutige Modell und erlaubt vor allem eine transparente und nachvollziehbare jährliche Mietzinsanpassung. Die CVP begrüsst ebenfalls, dass diese Anpassung nur zu 80 Prozent erfolgen soll.

### **Kostenbestimmte Miete**

Zu begrüssen ist bei diesem Modell das abstellen auf die Bruttorendite, was die Berechnungen wesentlich vereinfacht. Ebenso erachtet es die CVP Schweiz als dringend angebracht, die Zinsentwicklung auf einen von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichenden Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen abzustellen. Dies entlastet nicht nur viele Kantonalkassen vom Druck ihre Leitzinssätze zu verändern, sondern wird auch der Entwicklung gerecht, dass kaum mehr variable Hypotheken vereinbart werden.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig.

Doris Leuthard, Nationalrätin  
Parteipräsidentin

Sig.

Reto Nause  
Generalsekretär