



Aargauische Industrie- und
Handelskammer

Entfelderstrasse 11, Postfach
CH-5001 Aarau

economiesuisse
Herr Urs Furrer
Hegibachstrasse 47
8032 Zürich

per E-Mail an: urs.furrer@economiesuisse.ch

Ort, Datum	Ansprechperson	Telefon direkt	E-Mail
Aarau, 29. April 2008	Doris Wobmann	062 837 18 02	doris.wobmann@aihk.ch

F:\DATA_AIHK\10_Politik\Vernehmlassungen\2008\OR-Revision Miete (ecs)\VL_OR_Miete.doc

Änderung des Obligationenrechts (Miete)

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Furrer

Wir danken Ihnen für die mit Schreiben vom 5. März 2008 eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme zum obgenannten Geschäft.

Der vorliegende Entwurf für den erneuten Anlauf einer Mietrechtsrevision - mit dem Kernstück der Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen unter Anbindung an den Landesindex für Konsumentenpreise - ist primär Ergebnis einer Art von besonderer «sozialpartnerschaftlicher Einigung» zwischen den schweizerischen Vermieter- und Mieterorganisationen. Wie bekannt, wurde im November 2007 eine entsprechende Einigung über wesentliche Punkte eines neuen Mietrechts zwischen den Verbänden erreicht. Die verhandelten Punkte, insbesondere der Systemwechsel von der Kosten- zur Indexmiete, wurden offenbar konsequent in den Gesetzesvorschlag umgesetzt und in die Vernehmlassung gegeben.

Ebenfalls bekannt ist, dass in der Vergangenheit ähnliche Revisionsversuche an der Urne jeweils gescheitert sind. Die Empfindlichkeit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Bereich Mietrecht ist verständlicherweise sehr hoch. Dem vorliegenden Entwurf könnte nun, da auf eine Art «sozialpartnerschaftlich» und nicht verwaltungsintern-politisch vorgeschlagen, ein ähnliches Schicksal erspart bleiben.

Auch wenn wir aus rein wirtschaftsliberaler Sicht ein System der reinen Marktmiete vorziehen würden, ist doch nicht zu verkennen, dass gewisse rechtliche Schranken zum Schutze der Mieterinnen und Mieter sinnvoll und notwendig sind. Die Beantwortung der Frage, inwieweit die Eingriffe in den freien Wohnungsmarkt unter dem Titel «Schutz vor Missbrauch» im Einzelnen gehen sollen, ist letztlich aber ein politischer Entscheid.

Aus dem Kreise unserer Mitglieder sind keine Stellungnahmen eingegangen. Wir verzichten daher auf eine einlässliche Vernehmlassung, auch weil Mietrechtsfragen nicht zu den Kernthemen unseres Verbands zählen. Dies soll jedoch nicht die gesamtwirtschaftliche Wichtigkeit der vorliegenden Gesetzesänderungen verneinen.

Unter der Bedingung, dass der Entwurf wie von den Verbänden ausgehandelt und ohne einseitige Eingriffe in das austarierte Werk aus der Vernehmlassung hervorgeht, können wir die vorgeschlagenen Änderungen grundsätzlich unterstützen. Insbesondere begrüssen wir die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen mit den zugehörigen Rahmenbedingungen. Im Bereich der Anfechtbarkeit der Anfangsmietzinse sind noch einige Detailfragen in Bezug auf die heranzuziehenden Vergleichsmieten nicht vollständig geklärt. Das System der Indexmiete verlangt auch hier eine marktgerechte Vergleichsbasis (innerhalb der «Bandbreite» gemäss Art. 269 Abs. 2 E-OR). Klar abzulehnen wäre demnach ein System, das letztlich auf staatlich angeordnete Anfangsmietzinse hinauslaufen würde.

Freundliche Grüsse

AARGAUISCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
Geschäftsstelle



Peter Lüscher
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Doris Wobmann
lic. iur., Rechtsanwältin