



Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF)
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) den Regierungsrat im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen.

Wir begrüssen die Vorlage, soweit sie die Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzins um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung sowie den Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete betrifft. Im Übrigen stehen wir der Vorlage kritisch gegenüber und verweisen Sie auf den Fragebogen in der Beilage.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 5. Juli 2024



Im Namen des Regierungsrats
Der Landammann Der Kanzleidirektor

Christian Arnold

Roman Balli

Beilage

- Fragebogen



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:

Regierungsrat des Kantons Uri, Rathausplatz 1, 6460 Altdorf



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 Massnahmen erfüllen den effektiven Zweck in keiner Art und Weise. Auch regen sie die Bautätigkeit nicht an.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 Kostensteigerung sollte grundsätzlich auf Seiten der Vermieter berücksichtigt werden können. Um es einfach zu halten, sollte eine Pauschale von 0.25 % festgelegt werden. Sofern ein Vermieter eine höhere Kostensteigerung geltend machen will, muss er sie belegen. Dies würde auch die Arbeit der Schlichtungsbehörden vereinfachen. Eine solche Pauschale ist auch für die Mieter tragbar.

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

Der Umfang der Kostensteigerung beträgt pauschal 0.25 % des jährlichen Nettomietzinses oder bestimmt sich 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Reduktion auf 28 % ist rechnerisch nachvollziehbar.

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

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Dem Mieter stehen diese Einreden bereits heute zur Verfügung. Zudem ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Hinweis auf dem Formular zu vielen ungerechtfertigten Anfechtungen führen könnte und die Schlichtungsbehörden überlasten würde. Dies insbesondere, da die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde im Mietrecht kostenlos sind.

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

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme ist im Sinne der Transparenz gutzuheissen. Im Kanton Uri ist die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags jedoch nicht obligatorisch.

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:

Diese Vorlage begrüßen wir, da die Staffelung bereits im Mietvertrag rechtsverbindlich vereinbart ist.