

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
Sehr geehrte Damen und Herren*

Das Parlament behandelt gegen Ende der Legislatur viele immobilienrelevante Themen. Hängig sind vor allem zahlreiche Vorstösse, die eine Revision des Mietrechtes fordern. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) verfolgt diese Entwicklungen aufmerksam. Wir befürworten insbesondere Vorstösse, welche dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers Rechnung tragen oder eine praxistaugliche Modernisierung des Mietrechts zum Ziel haben, welche Mieterschaft und Vermieterschaft gleichermaßen dient.

Dies gilt beispielsweise für die Parlamentarische Initiative 15.455 (Egloff): Mit einer Anpassung von Artikel 262 OR soll Missbräuchen bei der Untervermietung entgegen gewirkt werden. Eine Klärung ist zudem bei der Definition der zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften anzustreben. Gerne erläutern wir Ihnen im vorliegenden Sessionsbrief unsere Argumente für die Motion 22.4448 (Engler), die zum Ziel hat, in diesem Bereich wieder Rechtssicherheit herzustellen.

Gerne lade ich Sie ein: Am 1. März mittags spricht Dr. Urs Hausmann zum Thema «Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht». Gerne begrüssen wir Sie zu einem feinen Mittagessen im Restaurant Zum Äusseren Stand – und ich freue mich auf eine angeregte und kontroverse Diskussion. Die Details zur traditionellen VIS-Veranstaltung finden Sie auf der Rückseite.

Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.



Daniel Fässler
Präsident VIS
Ständerat

Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht

Mo. 22.4448 (Engler), SR, 6. März

Es ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz in diesem Jahr erstmals seit 2008 ansteigen wird. Bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes auf über 2 Prozent wird sich die Frage stellen, ob der bei der Berechnung der Nettorendite gemäss Artikel 269 OR zulässige Zuschlag zum Referenzzins direkt wieder auf 0,5 Prozent zu reduzieren ist. Dies hätte zur Folge, dass die zulässige Nettorendite

Vorschau wichtige Geschäfte Frühjahrsession 2023

STÄNDERAT

- 22.4125 Mo. Sommaruga Carlo. Explosion der Heizkosten. Vorübergehende Verlängerung der Zahlungsfristen für Nebenkosten bei Verzug der Mieterin oder des Mieters
SR, 6. März
VIS: Ablehnung
- 22.4289 Po. Müller Damian. Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002
SR, 6. März
VIS: Ablehnung
- 22.4290 Po. Müller Damian. Wohnungsnotstand in der Schweiz. Analyse der tiefen Leerwohnungsquote und mögliche Ansätze zu deren Entschärfung
SR, 6. März
VIS: Annahme
- 22.4448 Mo. Engler. Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht
SR, 6. März
VIS: Annahme
- 22.4413 Mo. Schmid Martin. Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen
SR, 13. März
VIS: Annahme

NATIONALRAT

- 15.455 Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden
NR, 7. März
VIS: Annahme
- 18.475 Pa. Iv. Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen
NR, 7. März
VIS: Annahme
- 16.458 Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen
NR, 9. März
VIS: Annahme
- 16.459 Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären
NR, 9. März
VIS: Annahme

bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes von 2 auf 2,25 Prozent von 4 auf 2,75 Prozent sinken würde. Im Interesse der Mieter- wie auch der Vermieterschaft ist frühzeitig Klarheit zu schaffen. Um Rechtssicherheit zu erlangen, soll die Frage zunächst politisch geklärt werden. Die Mo-

tion möchte den Bundesrat in diesem Sinne beauftragen, eine Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaft vorzulegen.

Der VIS bittet Sie, die Motion anzunehmen.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Pa. Iv. 15.455 (Egloff), NR, 7. März

Untervermietungen führen regelmässig zu teilweise unrechtmässigen Situationen, insbesondere wenn der/die Hauptmieter/in in einer Untervermietung einen überhöhten Mietzins verlangt. Gemäss Artikel 262 OR bedarf eine Untervermietung der Zustimmung durch den/die Vermieter/in. Auch ist festgehalten, unter welchen – sehr bestimmten – Voraussetzungen eine Untervermietung verweigert werden kann. In der Praxis wird der/die Vermieter/in jedoch oftmals weder über die Untermiete informiert, noch wird dafür die Zustimmung eingeholt. Die Pa. Iv. hat zum Ziel, solche missbräuchlichen Untervermietungen künftig zu

verhindern. Artikel 262 OR soll so angepasst werden, dass eine Untervermietung sanktioniert werden kann, wenn die Zustimmung der Vermieterschaft nicht vorliegt.

Wir unterstützen die vorgeschlagene Änderung von Artikel 262 OR. Sie stellt sicher, dass der ursprüngliche gesetzgeberische Wille umgesetzt wird.

Der VIS bittet Sie, den Kommissionen für Rechtsfragen beider Räte zu folgen und die Pa. Iv. anzunehmen.

Einladung Sessionsanlass VIS

Montag, 1. März 2023, ab 12.30 Uhr, Restaurant Zum Äusseren Stand, Saal Empire

Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht

mit Urs Hausmann, dr. urs hausmann strategieberatung

- 12.30 Uhr **Stehlunch**
 - 13.15 Uhr **Begrüssung** Daniel Fässler, Präsident VIS, Ständerat AI
 - 13.20 Uhr **Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht**
Urs Hausmann, Dr. oec. HSG und Dr. iur. HSG
- Fragen und Diskussion**

Der Referent, Dr. Urs Hausmann, beleuchtet aktuelle mietrechtliche Diskussionen und Vorstösse aus volkswirtschaftlicher und damit auch aus wirtschaftspolitischer Sicht. Er wird dabei vor allem die Frage beantworten, wie sich allfällige Mietrechtsrevisionen auswirken würden – auf Investoren, Vermieterinnen und Vermieter bzw. auf Mieterinnen und Mieter.

Wir freuen uns auf eine intensive Diskussion mit Ihnen.

Anmeldungen nehmen wir gerne per Mail an contact@vis-ais.ch entgegen.