



Verband der Schweizer Studierendenschaften
Union des Etudiant·e·s de Suisse
Unione Svizzera degli Universitari
Uniun svizra da studentas e students

Laupenstrasse 2 Tel. +41 31 382 11 71 info@vss-unes.ch
CH - 3001 Bern Fax +41 31 382 11 76 www.vss-unes.ch

An
Eidgenössisches
Volkswirtschaftsdepartement
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Bern, 28.03.2006

Änderung des Obligationenrechts (Miete) - Stellungnahme des Verbandes der Schweizer Studierendenschaften VSS

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nimmt der Verband der Schweizer Studierendenschaften (VSS) Stellung zum Entwurf des Bundesrates vom 2. Dezember 2005 zur Änderung des Obligationenrechts.

A) Allgemeines

Bildung ist ein hohes gesellschaftliches Gut. Ein Studium ist ein teures Gut. Nicht zuletzt hängt die Entscheidung über eine Aufnahme eines Studiums von der ökonomischen Potenz des Einzelnen, speziell der des Elternhauses ab. Personen aus sozial schwachen Schichten partizipieren daher nur zu einem geringem Teil. Die in der Schweiz generell hohen Mieten tragen einen erheblichen Anteil zu den Lebenshaltungskosten und damit zu den nicht zu unterschätzenden Kosten eines Studiums bei. Die jüngst veröffentlichte Studie des Bundesamtes für Statistik zur sozialen Lage der Studierenden liefert dafür unwiderlegbare Beweise.

Die Studie zur sozialen Lage der Studierenden zeigt, dass Studierende, die nicht im Elternhaus wohnen, etwa ein Drittel an Mehrkosten haben. Es ist nichts dagegen einzuwenden, wenn Studierende bei ihren Eltern wohnen. Es ist jedoch etwas dagegen einzuwenden, wenn die Studienwahl daran gebunden, d.h. vor allem davon beeinflusst ist. Neben der eingeschränkten Wahlmöglichkeiten der Bildung, der Ausbildung und damit des Berufes – mit Auswirkung auf die gesamte Lebensgestaltung – ist die dauerhaft geforderte Mobilität der Studierenden nicht zu gewährleisten.

Der VSS unterstützt nachdrücklich die aus der Analyse des Schweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes abgeleiteten Forderungen zu einem rechtlich und sozial ausgeglichenen Obligationenrecht und der Vorbäugung von Mietwucher.

B) Zielsetzung

Dem VSS liegt es am Herzen, dass mit den Änderungen des Obligationenrechts eine Vereinfachung und bessere Durchschaubarkeit gewährleistet wird. Studierende wohnen, wenn nicht im Elternhaus, meist in Wohngemeinschaften und Einzelzimmern. Studien- und Finanzbedingt ziehen Studierende häufig um – notwendige Wechsel zwischen der ersten (Bachelor) und zweiten (Master) Studienphase befördern diesen Trend. Unübersichtlichkeiten und ein Dschungel an Regelungen setzen sie vermehrt der Gefahr aus, Opfer von überbewerteten Mieten und unbarmherzigen Forderungen zu werden. Das ist nicht hinnehmbar.

C) Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 269 bis 296d: Mietzinserhöhung während der Mietdauer

2.

»Die freie Wahl der Vertragsparteien« (Bericht Ziffer 3.2) sehen wir als nicht gegeben und fordern die Zuständigen auf, keine Illusionen in einen Gesetzesentwurf aufzunehmen. Mietwucher muss effektiv vorgebeugt werden und darauf reagiert werden können.

3.

Unterstützen den Vorschlag des Schweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes.

Art. 269e: Mietzinserhöhung während der Mietdauer

Abs. 3: Bestimmung streichen und ersetzen durch: *Ein Wechsel der Anpassungsmethode ist im laufenden Mietverhältnis nicht zulässig.*

Abs. 4, lit b: Bestimmung zu Mietzinserhöhung aufgrund eines Eigentümerwechsels streichen.

Art. 269f: Anpassung des Mietzinses am Landesindex der KonsumentInnenpreise

1.

Jährliche Anpassungen wirken preistreibend und führen zu jährlich steigenden Kosten, die jährliche Anpassungen nach sich ziehen. Den vom Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband postulierten Prozentsatz von 60 betrachten wir als Maximal.

3.

Der VSS hält die Festschreibung einer Kappungsgrenze bei anhaltend hohen Teuerung von 5% und mehr für sinnvoll und geboten.

Art. 269g: Mietzinserhöhung bei der Kostenmiete

Abs. 3: Ebenso wie der Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband lehnt der VSS die vorgesehenen Pauschalen für die Anpassung der Miete an die Unterhalts- und Betriebskosten ab. Pauschalen befördern einen selbständigen Kreislauf der Preiserhöhungen.

Art. 269i: Mietzinserhöhung bei Mehrleistung

1.

Der VSS unterstützt die Forderung des Schweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes ökologische Verbesserungen mit in den Katalog der Mehrleistungen im Sinne des Gesetzes aufzunehmen.

Art. 270: Anfechtung des Anfangsmietzinses

1.

Zur Beschränkung von Missbräuchen und Sicherheit für die/den MieterIn soll das amtliche Formular zur Festlegung des Anfangsmietzinses für die gesamte Schweiz obligatorisch werden.

Art. 270a: Anfechtung von Mietzinserhöhungen

2.

Gleiches Recht für alle. Entweder können beide Parteien auf den Verlauf des Mietzinses Einfluss nehmen oder keine.

3.

Abs. 2 muss gestrichen werden. Wenn es der/dem MieterIn nicht möglich ist, sich im Sinne von Art. 296 (Einrede des übersetzten Betrages) berufen kann, so öffnet das Missbräuchen und Mietwucher Tür und Tor.

Art. 270b: Einwände des Vermieters gegen Herabsetzungsbegehren des Mieters

Auch hier muss gleiches Recht gelten.

Art. 270c: Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit

Weiterhin gilt unsere Forderung nach einer symmetrischen Ausgestaltung des Rechtes.

Wir danken für die Möglichkeit unsere Anmerkungen vorbringen zu können und vertrauen auf die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Schneijderberg
Politischer Sekretär VSS