



## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

### Parlamentarische Initiativen

**Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (16.451)**

**Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (17.493)**

Stellungnahme eingereicht durch:

- 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:**

**Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz)**  
**Maneggstrasse 17**  
**8041 Zürich**

Kontakt: Ivo Cathomen, Dr. oec. HSG, Stv. CEO SVIT Schweiz, [ic@svit.ch](mailto:ic@svit.ch)

**Wichtig:**

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als Word-Dokument bis **Mittwoch, 10. April 2024** an folgende E-Mail-Adresse: [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

## Fragen

### Zur Vorlage allgemein

---

#### Allgemeine Bemerkungen

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage enthaltend die Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 mit einer Variante und der parlamentarischen Initiative 17.493 mit einer Variante?

Ja

Nein

keine Angabe

#### Bemerkungen:

Die beiden parlamentarischen Initiativen nehmen Aspekte des Mietrechts auf, in denen sich die Gerichte weit vom ursprünglichen Willen des Gesetzgebers entfernt haben. Darum ist eine Korrektur bzw. eine Konkretisierung durch den Gesetzgeber dringend angezeigt. Die zwei Themenkreise Orts- und Quartierüblichkeit sowie Anfangsmietzinsanfechtung stellen aus Sicht des SVIT Schweiz die wichtigsten Problemfelder in der aktuellen Rechtsanwendung im Mietrecht dar – im einen Fall, weil der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit faktisch nicht zu erbringen ist, im andern, weil die Vertragspartner durch tiefe Hürden geradezu motiviert werden, beim Vertragsabschluss auf einen tieferen Mietzins zu spekulieren.

#### Zu Art. 270 OR

Das Bundesgericht vertritt im Leitentscheid BGE 142 III 442 die Auffassung, der zweiten in Art. 270 Abs. 1 Bst. a OR erwähnten Voraussetzung («Verhältnisse auf dem örtlichen Markt») wohne eine wettbewerbsrechtliche Dimension inne, die von der persönlichen Situation des Mieters abstrahiere. Der betreffende Artikel verfolge die gleichen Ziele wie die Preisüberwachung. Das ist in jeder Hinsicht abzulehnen. Das Mietrecht ist ein Missbrauchsgesetz und kein Marktlenkungsinstrument. Die Auslegung des Bundesgerichts im erwähnten Entscheid bewirkt faktisch, dass jeder Anfangsmietzins angefochten werden kann, ohne dass der Mieter besondere Voraussetzungen nachweisen muss. Das ist eindeutig nicht, was der Gesetzgeber wollte. Das Gericht verkennt damit den klaren Verfassungsauftrag, der ausschliesslich darin besteht, Missbräuche, also qualifiziert unredliches Verhalten zu bekämpfen. Mietzinse werden nach der aktuellen Gerichtspraxis zumeist als missbräuchlich erachtet, weil dem beweisbelasteten Vermieter wegen den übertrieben strengen Anforderungen der Nachweis für die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse, mit welchen er die Festlegung des Anfangsmietzins begründet hat, nicht gelingt (siehe dazu Ausführungen zu Art. 269a OR).

#### Zu Art. 269a OR

Es befremdet, dass eine gesetzliche Bestimmung wegen übertriebenem Formalismus gar nicht zur Anwendung gelangen kann. Das kann und darf nicht die Absicht der Rechtsetzung und Rechtsprechung sein. Es ist hier zu erwähnen, dass die Beschränkung auf Altbauten und die Hierarchisierung der Missbrauchskriterien nie im Sinn des Gesetzgebers war, sondern – im Fall der Hierarchie – erst durch das Bundesgericht eingeführt wurde.

#### Zum Verfahren

Wie die beiden parlamentarischen Initiativen sollten auch die beiden Gesetzesänderungen separat beantragt und behandelt werden. Sie stehen untereinander lediglich in einem indirekten Zusammenhang. Nur durch die Trennung kann das Parlament seinen Willen konkret zum Ausdruck bringen.

Unterstützen Sie die Vorlage insgesamt oder teilen Sie den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten?

Vorlage der Mehrheit       Minderheit (Nichteintreten)       Neutral

**Bemerkungen:**

Der SVIT Schweiz befürwortet den Umsetzungsvorschlag gemäss dem Wortlaut der Vorlage. Der Alternativvarianten steht der Verband kritisch gegenüber. Der Antrag der Minderheit wird abgelehnt.

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und zur Variante**

---

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Der oben erwähnte BGE 142 III 442 bewirkt faktisch, dass jeder Anfangsmietzins angefochten werden kann, ohne dass der Mieter besondere Voraussetzungen nachweisen muss. Nach einer weitverbreiteten Auffassung in der Lehre und in der Rechtsprechung bildet nämlich der Leerwohnungsbestand den alleinigen Gradmesser dafür, ob Wohnungsmangel und damit – in der Terminologie von Art. 270 Abs. 1 Bst. a OR – die Anfechtung rechtfertigende Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume bestehen. Dieser Leerwohnungsbestand bietet praktisch immer die Möglichkeit, einen Wohnungsmangel im betreffenden Segment oder Ort geltend zu machen.

Die parlamentarische Initiative will dieser fehlgeleiteten Interpretation eine klarere Voraussetzungsregelung für die Anfangsmietzinsanfechtung entgegenstellen. Denn ohne eine solche werden alle Mieter dazu motiviert, geschlossene Verträge in der Absicht anzufechten, «noch etwas für sich herauszuholen». Umgekehrt läuft jeder Vermieter Gefahr, dass der neue Mietzins durch die Gerichte sogar unter das Niveau des vorherigen Vertrags gesenkt wird, weil es ihm aus übertriebenem Formalismus nicht gelingt, den Nachweis des nicht missbräuchlichen Mietzinses zu erbringen.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451**

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1	Diese Voraussetzungen für die Anfangsmietzinsanfechtung sind aus Sicht des SVIT Schweiz unbestritten.	
Art. 270 Abs. 1 <sup>bis</sup>	Das Recht auf Anfangsmietzinsanfechtung soll nur Mieter schützen, die sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befinden. Für die Betroffenen ist dieser Nachweis aufgrund der tiefen Hürden einfach zu erbringen. Umgekehrt sollen sich all jene nicht auf das Anfechtungsrecht berufen können, die nur darauf spekulieren, den Vertrag nach einvernehmlichem Abschluss einseitig zu ihren Gunsten abändern zu können. Die Gerichtspraxis zeigt, dass ein Verfahren	

	für den Vermieter schwerwiegende finanzielle Folgen haben kann. Schliesslich ist die Einschränkung des Anfechtungsrechts auch darum gerechtfertigt, weil Schlichtungsverfahren Sperrfristen auslösen können und damit die Konsequenzen für die Vermieter verstärken.	
--	---	--

**Weitere Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1 OR	Die Anmerkung im Bericht, wonach wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien faktisch von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses ausgeschlossen werden, ist zwar richtig. Ebenso richtig ist aber auch, dass diese Mietparteien regelmässig über eine Vielzahl von vertretbaren Alternativen verfügen. Ihnen das Recht zu verwehren, nach einvernehmlichem Abschluss des Mietvertrags diesen nur mit dem Zweck anzufechten, den Vertrag ohne Not zu ihren Gunsten abzuändern, ist gerechtfertigt.	

**Weitere Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Die Rechtspraxis zeigt, dass griffige Anfechtungsvoraussetzungen zwingend sind. Geschützt werden sollen jene, die sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befinden – ob bei Wohnungsmangel oder bei einem Mietzinsanstieg. Dort, wo die Wohnungsmarktsituation akut ist, kann der Nachweis von den Betroffenen problemlos erbracht werden. Darum ist die Vorlage gegenüber der Variante vorzuziehen, weil letztere Tür und Tor öffnet, gerechtfertigte Mietzinserhöhungen – beispielsweise nach einem vorherigen langjährigen Mietverhältnis – anzufechten.

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante**

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Die parlamentarische Initiative greift einen Missstand auf, der im Bundesrecht einzigartig ist: Die faktische Weigerung der Gerichte, eine gesetzliche Bestimmung anzuwenden bzw. die Einführung immer höherer Anforderungen an die Vergleichbarkeit, so dass die Bestimmung praktisch bedeutungslos geworden ist. Der Begründung des Initianten ist darum in jeder Hinsicht beizupflichten. Auch ergeben sich weder aus dem Wortlaut des Gesetzes noch aus den Materialien der Entstehungsgeschichte Anhaltspunkte dafür, dass der Anwendungsbereich des Kriteriums der Orts- oder Quartierüblichkeit auf ältere Bauten beschränkt werden soll oder dass dieses Kriterium hierarchisch gegenüber demjenigen des angemessenen Ertrags untergeordnet wäre.

Die Einschränkung der Anwendung auf Altliegenschaften und die Hierarchie der Kriterien wird in der parlamentarischen Initiative nicht aufgegriffen, weshalb hier nicht weiter darauf eingegangen wird. Die Initiative widmet sich vielmehr den Anforderungen an die Vergleichskriterien, die von den Gerichten dazu missbraucht werden, den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu verhindern. Dies führte zu teilweise grotesken Entscheiden, dass Vergleichsobjekte abgelehnt wurden, weil – wie im Bericht erwähnt – die eine Wohnung über einen Kabelanschluss verfügte, die andere aber nicht.

Die Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit ist darum dringend nötig.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 OR	Die Aufnahme der Vergleichskriterien ins Gesetz wird begrüsst. Diese Auflistung ist als abschliessend zu betrachten.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. a OR	Die Gliederung gem. Ziff. 1 und 2 wird begrüsst. Sie ist sachgerecht und praktisch anwendbar.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR	Die Unterteilung in drei Kategorien ist sachgerecht und praktisch anwendbar. Entscheidend ist der zweite Teil, der ausdrücklich erwähnte richterliche Ausgleich. Der SVIT Schweiz versteht dies so, dass Vergleichsobjekte bezüglich sämtlicher Kriterien (Lage, Grösse, Ausstattung und Zustand) angeglichen werden können.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. c OR	Die Ausweitung auf branchenetablierte Statistiken wird begrüsst. Der Verweis auf das SVIT-Gutachten im Bericht (Seiten 32) zeigt, dass die Branche in der Lage und bereit ist, solche Statistiken bereitzustellen, sofern diese von den Gerichten zugelassen werden.	
Art. 269a Abs. 3 OR	Die Senkung auf drei vergleichbare Mietsachen ist zweckdienlich, unter Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR (oben) verliert diese Anforderung jedoch an Bedeutung.	

**Weitere Bemerkungen:**

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante**

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR	Wie ausgeführt ist der ausdrücklich erwähnte richterliche Ausgleich entscheidend für die Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit. Auf sie zu verzichten hiesse, den Nutzen der Revision in Frage zu stellen.	

**Weitere Bemerkungen:**

–

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

In der Praxis gewährleistet nur der Ausgleich der verschiedenen Ausprägungen oder fehlender Eigenschaften eine Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit. Darum ist dieser zweite Teil von Bst. b unerlässlich.