

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates RK-NR
3003 Bern

VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

Bern, 9. April 2024 sgv-ml/nf

Vernehmlassungsantwort: 16.451 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters; 17.493 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit der Vorlage sollen die beiden genannten parlamentarischen Initiativen umgesetzt werden. Einerseits sollen die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöht werden (Pa.Iv. 16.451), und andererseits soll der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen vereinfacht werden (Pa.Iv. 17.493).

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt die Vorlage.

Gemäss Obligationenrecht (OR) haben Mieter das Recht, den Anfangsmietzins eines Mietobjekts in den ersten 30 Tagen nach Übernahme anzufechten. Dies jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen (Wohnungsmangel; persönliche oder familiäre Notlage; erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins). Gemäss Interpretation des Bundesgerichts muss eine persönliche oder familiäre Notlage nur nachgewiesen werden, wenn der Anfangsmietzins erheblich erhöht wurde, nicht jedoch bei einer Mangellage auf dem Markt. Dies führt dazu, dass heute Mieter in Gebieten mit Wohnungsmangel praktisch automatisch zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigt sind, unabhängig von ihrer individuellen Situation. Dies ist insofern problematisch, als dass die Anfechtung des Mietzinses stets einen groben Eingriff in die Vertragsfreiheit darstellt. Daher sollte dieser Schutz nur Personen gewährt werden, welche tatsächlich einem Missbrauchsrisiko ausgesetzt sind, da sie durch eine persönliche oder familiäre Notlage dazu gezwungen waren, den Mietvertrag einzugehen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es gut situierten Personen möglich sein soll, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Die Vorlage korrigiert diesen Missstand, indem sie präzisiert, dass sowohl bei einer Mangellage auf dem Markt als auch bei einer erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses kumulativ eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein muss, damit der Mieter zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigt ist. Damit wird der Grundsatz von Treu und Glauben wiederhergestellt, es wird Rechtssicherheit geschaffen und die Vertragsfreiheit wird in grösstmöglichem Umfang gewahrt. Der sgv unterstützt daher die Umsetzung gemäss Wortlaut der parlamentarischen Initiative.

Zum Nachweis bzw. der Widerlegung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen kennt das OR zudem die Orts- und Quartierüblichkeit. Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Die Bundesgerichtspraxis hat den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Vergangenheit jedoch dermassen kompliziert und restriktiv ausgestaltet, dass dieser in der Realität kaum noch möglich ist. Konkret gab es in den vergangenen Jahren kaum Fälle, in denen der Nachweis gelang. Die Vorlage zielt darauf ab, den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen, indem das Vergleichskriterium «Bauperiode» konkretisiert wird, die Vergleichskriterien «Zustand» und «Ausstattung» anhand dreier Kategorien bewertet werden, den Richtern ein Ermessensspielraum zugesprochen wird, um fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen, neben amtlichen auch branchenetablierten Statistiken zum Nachweis zugelassen werden, und indem die Anzahl der notwendigen Vergleichsobjekte von fünf auf drei reduziert wird. Dadurch werden Vergleiche erleichtert, und der Arbeitsaufwand sowohl für die beweisbelastete Partei als auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte reduziert. Die Verfahren können zudem beschleunigt werden. Davon profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter, denn je nach Situation können sich beide in der Lage befinden, die Orts- und Quartierüblichkeit nachweisen zu müssen. Daher unterstützt der sgv auch bei diesem Teil die Umsetzung gemäss Wortlaut der parlamentarischen Initiative.

Ergänzend hält der sgv fest, dass es sich bei den beiden parlamentarischen Initiativen um unterschiedliche Anliegen handelt, welche inhaltlich nicht miteinander verknüpft sind. Daher fordert der sgv, dass die beiden Vorstösse mit zwei getrennten Vorlagen umgesetzt werden.

Zusätzlich zu den oben ausgeführten Punkten nimmt der sgv zu den weiteren Fragen im beigefügten Fragebogen Stellung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgv



Kurt Gfeller
Vizedirektor



Michèle Lisibach
Ressortleiterin

Beilage

- erwähnt



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:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Kanton
<input type="checkbox"/> In der Bundesversammlung vertretene politische Partei
<input type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
<input type="checkbox"/> Weitere interessierte Organisation
<input type="checkbox"/> Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson |
|---|

Absenderin oder Absender: Schweizerischer Gewerbeverband sgV Schwarztorstrasse 26 Postfach 3001 Bern

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. 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:

Der sgV befürwortet die Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen. Sie schafft Rechtssicherheit bei der Anfechtung der Anfangsmietzinse und schützt Personen, welche effektiv einem Missbrauchsrisiko unterstehen, während die Vertragsfreiheit in grösstmöglichem Umfang gewahrt wird. Ausserdem stellt sie sicher, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Praxis tatsächlich erbracht, und Schlichtungsverfahren dadurch effizienter abgewickelt werden können.

Der sgV stellt jedoch auch fest, dass es sich bei den beiden parlamentarischen Initiativen um unterschiedliche, inhaltlich nicht miteinander verknüpfte Anliegen handelt. Daher fordert er, dass diese mittels zwei separater Vorlagen umgesetzt werden.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses stellt in jedem Fall einen grossen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Daher ist es richtig, diese auf qualifizierte Fälle zu beschränken, in denen sich der Mieter durch eine Notlage zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sah.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Es ist nicht ersichtlich, weshalb im Falle einer Mangellage auf dem Markt kein Nachweis einer persönlichen oder familiären Notlage nötig sein sollte. Die Umsetzung gemäss Variante würde es gut situierten Personen gestatten, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in die Vertragsfreiheit zulasten des Vermieters dar, was der sgV entschieden ablehnt.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Der Schutz, welchen das Obligationenrecht Mietenden durch die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses gewährt, sollte nur Personen gewährt werden, welche tatsächlich einem Missbrauchsrisiko ausgesetzt sind. Folglich also nur Personen, welche durch eine persönliche oder familiäre Notlage dazu gezwungen waren, einen Mietvertrag einzugehen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es gut situierten Personen möglich sein soll, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Die Vertragsfreiheit muss unbedingt so weit als möglich gewahrt werden, indem die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses auf qualifizierte Fälle mit echtem Missbrauchsrisiko beschränkt wird.

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?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Orts- und Quartierüblichkeit ist ein wichtiges Instrument, um die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen beweisen, bzw. widerlegen zu können. Durch eine komplizierte und restriktive Ausgestaltung ist ihre Anwendung in der Vergangenheit jedoch praktisch verunmöglicht worden. Der sgv erachtet es für richtig und wichtig, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit wieder praktikabel gemacht wird, indem die Vergleichskriterien konkretisiert und klar bewertet werden, den Richtern ein Ermessensspielraum zugesprochen wird, um fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen, neben amtlichen auch branchenetablierten Statistiken zum Nachweis zugelassen werden, und indem die Anzahl der notwendigen Vergleichsobjekte von fünf auf drei reduziert wird.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Variante spricht den Richtern den Ermessensspielraum ab, fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen. Dies würde dazu führen, dass nach wie vor in vielen Fällen der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht gelingen würde. Denn vielfach ist es nicht möglich, genügend Mietobjekte zu finden, welche in den einzelnen Merkmalen identisch zum untersuchten Mietobjekt sind. Dies umso mehr, als dass die Mietobjekte sich nicht im gleichen Gebäude befinden dürfen, sowie einem anderen Eigentümer gehören müssen. Daher ist es unerlässlich, dass auch nahezu identische Mietobjekte für den Vergleich herangezogen werden können, und der Richter nach seinem Ermessen einzelne fehlende Eigenschaften durch andere ausgleichen kann. Andernfalls würde in vielen Fällen für die Parteien eine unbefriedigende Situation andauern, in der die Orts- und Quartierüblichkeit mangels geeigneter Vergleichsobjekte nicht nachgewiesen werden kann.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Dank der vorgesehenen Präzisierungen der Vergleichskriterien, der Reduktion der Anzahl der Vergleichsobjekte sowie der Gewährung des richterlichen Ermessensspielraums wird der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit wieder praktikabel. Vergleiche werden massgeblich erleichtert, und der Arbeitsaufwand sowohl für die beweisbelastete Partei als auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte reduziert. Die Verfahren können zudem beschleunigt werden. Davon profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter, denn je nach Situation können sich beide in der Lage befinden, die Orts- und Quartierüblichkeit nachweisen zu müssen.

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.