

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
3003 Bern
Per E-Mail an VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

Bern, den 8. April 2024

Vorentwurf, Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten): Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Nationalrätinnen,
Sehr geehrte Nationalräte,
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 n Pa. Iv. Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 n Pa. Iv. Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen», hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats einen Vorentwurf für eine Änderung des Mietrechts vorgelegt.

Der Mieterinnen- und Mieterverband wurde eingeladen, sich an der Vernehmlassung zu diesen Änderungen zu beteiligen. Im Folgenden finden Sie seine Antwort. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat schweizweit rund 230'000 Mitglieder. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder in individueller und rechtlicher sowie in politischer und kollektiver Hinsicht. Auf nationaler Ebene setzt er sich für ein starkes Mietrecht ein, das die schwächere Vertragspartei, die Mieterinnen und Mieter, schützt.

Präambel

Einleitend weist der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz darauf hin, dass die parlamentarischen Initiativen, die Gegenstand dieser Vernehmlassung sind, das Mietrecht aus Sicht der Mieterinnen und Mieter massiv verschlechtern und das Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern und Vermieterparteien weiter verschärfen. Die Position der Vermieterinnen und Vermieter, die bereits heute vom weitgehend wirkungslosen System der Mietpreisüberwachung und vor allem von der Wohnungsknappheit profitieren, würde weiter gestärkt.

In formeller Hinsicht kritisiert der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die Aufteilung der Revision in mehrere Vorlagen. So wurden dem Parlament am 29. September 2023 bereits zwei Revisionen des Obligationenrechts zum Eigenbedarf und zur Untermiete zur Schlussabstimmung unterbreitet. Revisionen, gegen die der Mieterinnen- und Mieterverband zwei Referenden eingereicht hat. Die beiden parlamentarischen Initiativen von Egloff sind Teil des Plans der Immobilienlobby,

die mit einer ganzen Reihe von Angriffen darauf abzielt, Kündigungen zu erleichtern und die Mieten zu erhöhen. Sie tut dies, indem sie das Risiko ausschaltet, dass die Mieterinnen und Mieter diese Erhöhungen anfechten. Eine solche Aufteilung ist bei der Revision ein und desselben Gesetzes völlig unüblich. Sie führt im Falle eines Referendums zu einem erheblichen Mehraufwand bei der Unterschriftensammlung und verursacht zusätzliche Kosten, da mehrere Abstimmungskampagnen erforderlich sind. Diese Aufteilung erschwert die Nutzung der Volksrechte und insbesondere die Möglichkeit, ein Referendum zu organisieren.

Allgemeine Bemerkungen zum Vorentwurf und Nichteintreten

Mit diesem Vorentwurf werden zwei Initiativen von Hans Egloff, dem Präsidenten des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes (HEV), umgesetzt.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des Mieterschutzes, der sich aus einem Verfassungsauftrag ergibt. Artikel 109 der Bundesverfassung besagt nämlich, dass der Bund Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen muss. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes nehmen die oben erwähnten parlamentarischen Initiativen dem Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen jegliche praktische Bedeutung. Das Gesetz würde nicht mehr ausreichen, um den Verfassungsauftrag zu erfüllen. Dadurch würde der Schutz der Mieterinnen und Mieter in unserem Land zu stark eingeschränkt.

Die Verantwortung für die Kontrolle der Einhaltung des Verbots missbräuchlicher Mietzinse liegt heute ausschliesslich bei den Mieterinnen und Mietern. In der Praxis setzt die Vermieterpartei die Miete nach eigenem Ermessen fest. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen/ Hürden für die Mieter*innen, den Anfangsmietzins anzufechten viel zu hoch. Wie im erläuternden Bericht dargelegt, machen die rund 1200 Fälle von Anfechtungen des Anfangsmietzins pro Jahr etwas mehr als 0,3% der neu abgeschlossenen Mietverträge aus, und die Fälle, in denen eine Klagebewilligung erteilt wird, belaufen sich auf 0,06% oder 6 Fälle auf 10'000 neue Mietverträge.

Insbesondere während der Debatten über die Revision der Zivilprozessordnung hatte Ihre Kommission Gelegenheit, die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Hindernisse für die Anfechtung des Anfangsmietzins zu erörtern. Das Ergebnis: jeder Mieter hat im Durchschnitt 360 Franken pro Monat zu viel bezahlt. Mit dem Inkrafttreten dieses Vorentwurfs würde sich die Situation noch weiter verschärfen (Studie BASS).

Die Änderungen des OR würden zu einem weiteren Anstieg der Mieten führen. Bereits heute müssen breite Bevölkerungsschichten einen viel zu hohen Anteil ihres Haushaltsbudgets für die Miete aufwenden. Die Höhe der Mieten ist eine der Hauptursachen für finanzielle schwierige Situationen vieler Menschen. Dabei ist Wohnen ein Grundbedürfnis, das für alle Menschen zugänglich sein sollte. Aus diesen Gründen fordert der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die Kommission für Rechtsfragen auf, der Minderheit zu folgen und das Eintreten auf die Vorlage abzulehnen.

1 Änderung von Art. 270 OR (16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»)

1.1 Vorentwurf

Mit einer Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen verschärfen, unter denen die Mieterseite den Anfangsmietzins anfechten kann. Neben einer Wohnungsknappheit oder einer erheblichen Erhöhung im Vergleich zum vorherigen Mietzins für das gleiche Objekt muss der Mieter aus persönlicher Not zum Abschluss eines Mietvertrags gezwungen worden sein. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands enthält diese Version des Vorentwurfs mehrere gewichtige Probleme.

Der Vorentwurf beseitigt ein wesentliches Recht, das aus dem Verfassungsauftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung folgt. Die Gesetzesänderung schränkt nämlich die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses ein, die nur dann gerechtfertigt wäre, wenn die Mieterseite nachweisen kann, dass sie sich in einer Notlage befand und kein anderes Mietobjekt zu einem günstigeren Preis finden konnte, eine fast unerreichbare Hürde. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist das einzige Instrument, mit dem die Mieterinnen und Mieter den Mietzins auf ein Niveau senken können, das nicht zu einer übermässigen Rendite des Eigenkapitals des Vermieters führt. Dieses Instrument ist für die Mieterseite von grundlegender Bedeutung und entspricht dem Auftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung.

Wohnungsnot oder erhebliche Mieterhöhungen würden nicht mehr ausreichen, um das Anfechtungsrecht geltend zu machen, obwohl Vermieterinnen und Vermieter vor allem in diesen Fällen von überhöhten Renditen profitieren. **Grundsätzlich störend ist, dass gar nicht mehr gegen missbräuchliche Mieten vorgegangen werden kann, nicht einmal mehr bei Wohnungsknappheit (was ja die Mieten anheizt) und bei konkretem Verdacht auf missbräuchlicher Mietzinse (bei starken Mietzinserhöhungen).**

Der Vorentwurf ändert das System grundsätzlich. Man würde von einem - wenn auch unzureichenden - Mechanismus zur Regulierung des Mietmarktes, der auf der objektiven Marktsituation beruht, zu einer sozialen Massnahme übergehen, die sich an der persönlichen Situation des Mieters orientiert. **Dies entspricht nicht dem Auftrag, den die Verfassung den Organen des Bundes erteilt.**

Darüber hinaus **wird es für Mieterinnen und Mieter fast unmöglich sein, ihre Notlage, eine neue Wohnung zu finden, nachzuweisen.** In der Begründung zu seiner Initiative spricht Egloff davon, dass die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel einen Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen müssen. Was bedeutet dies in der Praxis? Die Mieterinnen und Mieter würden vermutlich aufgefordert, über die im Rahmen der Suche aufgenommenen Kontakte Buch zu führen oder nach jedem Besuch oder Telefonat bei den Hausverwaltungen um eine Bescheinigung zu bitten, die eine Suche bestätigt. Es ist klar, dass die Hausverwaltungen da nicht mitspielen werden und für die Mieterinnen und Mieter wäre der Aufwand viel zu gross. Zudem müssten sie sich, bevor sie die Miete anfechten, überhaupt erst darüber im Klaren sein, dass sie solche Beweise sichern müssen.

1.2 Variante

Die Variante sieht eine «vernünftige Alternative» vor, wie es im erläuternden Bericht heisst. Sie unterscheidet sich insofern, als dass der Mieter, der den Anfangsmietzins bei einer erheblichen Mietzinserhöhung anfechtet, keine persönliche oder familiäre Notlage nachweisen muss. Der

Vorentwurf stellt eine hohe Hürde für Anfechtungen dar und schliesst wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien aus. Die Variante sieht vor, dass bei einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem früheren Mietzins keine zusätzliche Notlage nachgewiesen werden muss, um den ursprünglichen Mietzins anzufechten.

Obwohl die Variante weniger drastisch ist als der Hauptentwurf, ist sie im Hinblick auf den Mieterschutz und den Verfassungsauftrag nicht akzeptabler. Bei einer Wohnungsknappheit wird die Zwangslage der persönlichen oder familiären Notlage immer verlangt.

2 Änderung von Art. 269a, Bst. a OR (17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»)

2.1 Vorentwurf

Mit der Änderung von Art. 269a Bst. a OR will der Entwurf die Zulassung des orts- und quartierüblichen Mietzinses als Mittel zur Mietzinsfestsetzung erleichtern. Um dies zu erreichen, sieht der Vorentwurf mehrere Änderungen vor, darunter eine Erweiterung des richterlichen Ermessens, die Erleichterung der Verwendung von «hausgemachten» Statistiken, die von der Vermieterseite erstellt werden, und die Verringerung der Anzahl vergleichbarer Objekte, die für die Feststellung der Orts- und Quartierüblichkeit erforderlich sind, sowie der Vergleichskriterien.

Die derzeitigen Voraussetzungen für die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stellen ein Minimum dar, damit dieser Begriff seine Bedeutung behält. Die vorgeschlagene Änderung ermöglicht, dass Mieten nicht mehr missbräuchlich wären, obwohl sie jenseits jeder Definition einer Orts- und Quartierüblichkeit liegen. Die Vermieterseite müsste demnach lediglich drei noch teurere Wohnungen vorweisen, die der Richter, die Richterin anschliessend gemäss Gesetz als ortsüblich akzeptieren müsste. **Das würde bedeuten, dass der Missbrauch zur Norm wird.**

Der Vorentwurf erlaubt es, sich auf Branchenstatistiken zu beziehen, die von der Immobilienwirtschaft finanziert werden. Dies ist nicht akzeptabel, da die Immobilienwirtschaft ein sehr grosses finanzielles Interesse daran hat, dass diese Referenzstatistiken möglichst hoch ausfallen. **Der Mieterinnen- und Mieterverband ist der Ansicht, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Rückgriff auf offizielle Statistiken eine Lösung bietet, die den verschiedenen Interessen ausgewogen Rechnung trägt und den Mieterinnen und Mietern einen ausreichenden Schutz bietet.** Zudem sollten die Anforderungen an den Nachweis der Ortsüblichkeit des Mietzinses auf dem aktuellen Anforderungsniveau des Bundesgerichts bleiben.

Der Änderungsvorschlag würde sogenannte «wirtschaftliche» Kündigungen erleichtern. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts erlaubt es der Vermieterseite, einen Mietvertrag zu kündigen, um ihn zu einem höheren Preis an einen Dritten weiterzuvermieten, sofern die Zielmiete nicht missbräuchlich ist. In diesen Fällen wird systematisch das Kriterium der ortsüblichen Miete herangezogen. Die meisten dieser Kündigungen wurden von den Gerichten aufgehoben, weil die Vermieterparteien nicht nachweisen konnten, dass die Zielmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. **Eine Vereinfachung der Bestimmung der ortsüblichen Miete würde den Schutzwall gegen diese Art von Kündigungen aufheben.** Nach dem Stand der Rechtsprechung stellt der Vorschlag eine Bedrohung für die Aufrechterhaltung sehr vieler Mietverträge dar. Das Missbrauchspotenzial wäre enorm. Es ist bereits heute sehr häufig der Fall, dass die Wohnung nach einer gültigen Kündigung und dem Auszug des Mieters zu einem anderen als dem angekündigten Preis weitervermietet wird. Zweifellos würden diese Kündigungen dann zu einem Anstieg der Mieten führen.

2.2 Variante

Die Variante streicht die angebotene Möglichkeit des Gerichts, fehlende Eigenschaften aufgrund seines Ermessens auszugleichen. Dies könnte in der Tat zu Rechtsunsicherheit führen. Der Mieterinnen- und Mieterverband teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck gebrachte Analyse. Problematisch sind jedoch vor allem die Aspekte im Zusammenhang mit der Statistik und der zu erstellenden Anzahl vergleichbarer Objekte. Der Mieterinnen- und Mieterverband lehnt sowohl den Hauptentwurf als auch die Variante ab.

Der Mieterinnen- und Mieterverband steht der Kommission zur Verfügung, um diese Argumentation zu ergänzen oder zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CS' or similar, with a long horizontal stroke extending to the left.

Carlo Sommaruga, Präsident

A handwritten signature in blue ink that reads 'L. Rosenkranz' in a cursive script.

Linda Rosenkranz, Generalsekretärin