



Kommission für Rechtsfragen
CH-3003 Bern

Per Mail: rk.caj@parl.admin.ch

Bern, 03.04.24

Vernehmlassung: OR Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen Mietrecht ([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)

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Obligationenrecht-Umsetzung der zwei parlamentarischen Initiativen Mietrecht ([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) Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Der Städteverband weist darauf hin, dass die beiden Vorlagen, welche Gegenstand der Vernehmlassung sind, zu einer Schwächung der Mietenden im Mietrecht führen und somit das Ungleichgewicht zwischen Vermietenden und Mietenden weiter zuungunsten der letzteren beeinflussen wird.

Die **Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter**: Beinahe 60% der Bevölkerung leben in Mietwohnungen.¹ Die **Städte weisen einen noch höheren Anteil an Mietwohnungen** auf als der Schweizer Durchschnitt und sind insofern umso mehr betroffen von der Vorlage. Aus diesen Gründen ist die systematische Stärkung der Mieter und Mieterinnen dem Städteverband ein wichtiges Anliegen.² Die Städte bemängeln in diesem Kontext die Einseitigkeit der Vorlagen, welche sich ausschliesslich auf eine Verschlechterung der Position der Mietenden auswirken werden.

Städteverband lehnt die Anpassungen im Mietrecht ab

Die punktuellen Anpassungen des Mietrechts ausschliesslich zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter betrachtet der Städteverband als **nicht angebracht und als unverhältnismässig**. Er unter-

¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse.html#:~:text=Die%20Schweiz%20ist%20ein%20Land,ihren%20eigenen%20Wohnungen%2FH%C3%A4usern%20lebten.>

² https://staedteverband.ch/cmsfiles/240313_positionpapierlayoutde.pdf?v=20240328152541



stützt den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten sowohl gemäss den parlamentarischen Initiativen als auch gemäss den von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ausgearbeiteten Varianten. Obwohl einige Städte als Vermieterinnen von der Vorlage profitieren könnten, steht der Schutz der Mieterschaft auch für sie im Vordergrund.

Die **grösste urbane Qualität ist die Vielfalt**, weshalb die Städte es als ihre Aufgabe sehen, Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die Umsetzung der Vorlagen scheint umso problematischer im **aktuellen Kontext der Wohnungsknappheit**. Mit den geplanten Anpassungen werden sowohl die urbanen Qualitäten durch eine Schwächung der Mietenden bedroht als auch den Gemeinden ihre Aufgabe, Wohnraum für alle zu ermöglichen, erschwert. Die Städte befürchten, dass durch die Inkraftsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen die Mieten weiter steigen werden und so einkommensschwächere Bevölkerungsschichten aus den Städten verdrängt werden. **Deswegen lehnen die Städte die beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 klar ab und fordern ein Nichteintreten.**

- **16.451 Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters**

Mit der Änderung von Art. 270 OR werden die Bedingungen verschärft, unter welchen die Mieterinnen und Mieter ihren Anfangsmietzins anfechten können.

Anfechtungsmöglichkeit des Mietzinses beibehalten

Die Städte fordern, dass die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten wird – insbesondere da es **keine systematischen Mechanismen zur Prüfung der Rechtmässigkeit** von Mietzinsen gibt (z.B. in Form einer periodischen Revisionspflicht zur Überprüfung der Renditen). Es besteht somit **keine andere Möglichkeit, die Rechtmässigkeit der Mietzinsen zu überprüfen**. Die Städte befürchten, dass dies zu einer Erhöhung der Mietzinsen führt, insbesondere da die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses eine «prophylaktische Wirkung» hat, welche durch die Umsetzung der Vorlage erheblich geschwächt wird (siehe [Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#), S. 31).

Die Städte betonen zudem die **Schwierigkeit für die Mietenden, eine persönliche Notlage zu beweisen**. Es handelt sich um einen Begriff, der gemäss aktueller Rechtsprechung schwer nachzuweisen ist. Gemäss aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung besteht zwischen **Wohnungsknappheit und Zwang zum Abschluss eines Mietvertrags auch ein untrennbarer Zusammenhang**. Da die Vorlage **kumulativ** wirkt, wird die Anfechtung des Anfangsmietzinses für die schwächere Vertragspartei zusätzlich **erschwert**.

Ausserdem sehen die Städte keinen Anlass für die Vorlage. Denn **Treu und Glaube existiert bereits beim Abschluss von Mietverträgen**: weniger als 0,3 Prozent aller Anfangsmietzinsen werden angefochten (siehe [Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#)). Sogar in den grossen Schweizer Agglomerationen, in welchen seit Jahren eine Knappheit von Mietwohnungen besteht, wird ein verschwindend kleiner Teil von Anfangsmietzinsen angefochten. Z.B. werden in der Stadt Lausanne 3% der neuen Mieten angefochten. Das bedeutet, dass bei 100 neuen Mietverhältnissen 97 Mietparteien den Vermietern und Vermieterinnen Treu und Glauben schenken.

Alle Mietenden gleichstellen

Zuletzt wird durch die Vorlage die Freiheit umzuziehen so eingeschränkt, dass Umzüge nur noch zum von den Vermietenden festgesetzten Preis geschehen können. Die Einschränkung der Anfechtung des Anfangsmietzinses betrifft auch wirtschaftlich bessergestellte Mietende, welche bei einem Umzug nicht ihre finanzielle Lage als persönliche Notlage für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses angeben können.



- **17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**

Mit der Änderung von Art. 269a OR will der Entwurf die Zulassung des orts- und quartierüblichen Mietzinses als Mittel zu Mietzinsfestsetzung erleichtern. Auch hier befürchten die Städte einen **Anstieg der Mietzinsen** als Folge der Umsetzung der parlamentarischen Initiative. Dies, da Mieten so in Zukunft einfacher in Bestandesverträgen angehoben werden können, aber auch da eine Vereinfachung der Auflösung eines Mietvertrags durch eine wirtschaftliche Kündigung vereinfacht wird. Insofern sehen Städte die Pa. Iv. **17.493** als Weg zu einer weiteren **Abschwächung des Prinzips der Kostenmiete hin zur Marktmiete**, was sie entschieden ablehnen.

Des Weiteren lehnen die Städte auch eine Einführung von sogenannten «branchenüblichen Statistiken» ab. Auch betonen die Städte, dass eine **Verminderung der Vergleichsobjekte die Vergleichsgenauigkeit leiden lässt**.

Anträge

- **Der Städteverband lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (16.451) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 270 OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.**
- **Der Städteverband lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (17.493) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 269a OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Anders Stokholm
Stadtpräsident Frauenfeld

Direktor

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband