



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

**Absenderin oder Absender:**

Schweizerischer Baumeisterverband  
Weinbergstrasse 49  
8042 Zürich

**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:**

Nach geltendem Recht (Art. 270 OR) kann der Mieter den Anfangsmietzins unabhängig davon anfechten, ob er den Mietvertrag aus persönlicher oder familiärer Not abgeschlossen hat. Es reicht bereits ein Mangel an Wohnraum aus, damit der Mieter den Anfangsmietzins anfechten kann. In Ortschaften, in denen Wohnungsknappheit herrscht, ermöglicht diese Tatsache automatisch eine Anfechtung des Anfangsmietzinses, obwohl sich der Mieter nicht in einer persönlichen oder familiären Zwangslage befindet, die ihn zu einem Abschluss des Mietvertrages gezwungen hätte. Eine solche Situation ist inakzeptabel. Denn die Möglichkeit, einen Anfangsmietzins anzufechten, stellt einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Die geplante Revision ist daher angebracht und ermöglicht einen gezielten Schutz der Mieter, die wirklich aus persönlichen oder familiären Gründen gezwungen sind, einen Mietvertrag abzuschliessen. Es ist stossend, dass derzeit auch Mieter, die über genügend finanzielle Mittel verfügen und einen Vertrag ohne jeden Druck abgeschlossen haben, vom bestehenden Schutz profitieren. Das muss sich ändern.

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

Vorlage der Mehrheit       Minderheit (Nichteintreten)       Neutral

**Bemerkungen:** Der SBV unterstützt die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen Pa.Iv «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlagen des Mieters (16.451)» und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (17.493)». Sowohl bei Art. 269a OR als auch bei Art. 270 OR zieht der SBV den Umsetzungsvorschlag entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiativen den jeweiligen Varianten vor.

### **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*

Der Entscheid des Bundesgerichts, dass ein Mieter den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins in einem Gebiet mit "Wohnungsmangel" immer anfechten kann, auch wenn er Gutverdiener ist und genügend Wohnraum zur Auswahl hatte, bedeutet einen massiven Eingriff in die Vertragstreue, der weit über einen Missbrauchsschutz hinausgeht. Dies muss korrigiert werden.

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

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsanträge
Art. 270, Abs. 1	Der SBV unterstützt diese Bestimmung.	keiner
Art. 270, Abs. 1bis	Der SBV unterstützt diese Bestimmung. Diese Bestimmung ist neu und ermöglicht es, den Schutz bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzinses auf diejenigen Mieter zu beschränken, die ihn wegen einer persönlichen oder familiären Not wirklich brauchen.	keiner

**Weitere Bemerkungen:**

-

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

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsanträge
Art. 270 Abs. 1 lit. a	<b>Der SBV unterstützt diese Variante nicht, sondern den primären Vorschlag der RK-N.</b> Bei dieser Variante würde die Voraussetzung des persönlichen oder familiären Zwangs zum Abschluss des Mietvertrags <b>nur bei Knappheit auf dem Markt</b> für Wohn- und Geschäftsräume <b>kumulativ</b> gelten. Bei einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses im Vergleich zum vorherigen Mietzins könnte der Mieter also den Anfangsmietzins anfechten, ohne dass er aus persönlichen oder familiären Gründen zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen war. Dies öffnet wiederum Tür und Tor für einen Missbrauch durch Personen, die es sich finanziell leisten können, eine vereinbarte Anfangsmiete zu zahlen, auch wenn diese höher ist als die vorherige.	Umsetzung gemäss dem Wortlaut der Pa.IV 16.451 (primärer Vorschlag der RK-N)

## **Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative     Variante     Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

### **Bemerkungen:**

Der SBV unterstützt die Version, welche die Parlamentarische Initiative umsetzt und lehnt die Varianten ab.

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses stellt einen erheblichen Eingriff in die Vertragsfreiheit und die Garantie des Privateigentums dar. Die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten, muss daher auf Mieter beschränkt sein, die aus persönlichen oder familiären Gründen gezwungen sind, den Mietvertrag abzuschließen. Es ist missbräuchlich, einen solchen Schutz Mietern zu gewähren, die über finanzielle Mittel verfügen, die es ihnen ermöglichen, die vereinbarte Anfangsmiete zu zahlen, und die aufgrund ihrer familiären Situation nicht gezwungen waren, den Mietvertrag abzuschliessen. Die Bedingung, dass der Mieter zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sein muss, **muss kumulativ** in Fällen von Wohnungsmangel und bei einer erheblichen Erhöhung der Anfangsmiete im Vergleich zur vorherigen Miete erfüllt werden. Darüber hinaus ist die Anforderung, eine Zwangslage nachzuweisen, verhältnismässig und relativ leicht zu belegen.

## **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?

### **Artikel 269a Abs. 2 und 3 OR**

Die Revision wird es sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter ermöglichen, die Vergleichsmieten im Rahmen eines Mietzinsanfechtungsverfahrens effektiv geltend machen zu können. Gegenwärtig ist es sehr schwierig oder gar unmöglich, sich auf die Orts- oder Quartierüblichkeit der Mieten zu berufen.

Nach geltendem Recht sind Mieten im Allgemeinen nicht missbräuchlich, wenn sie sich insbesondere im Rahmen der üblichen Mieten in der lokalen Umgebung oder im Viertel bewegen. Die Revision übernimmt teilweise Artikel 11 der Verordnung über die Mieten und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, lockert die Rechtsprechung hinsichtlich des Baujahrs und klärt die Anwendung der Kriterien für Zustand und Ausstattung. Sie ermöglicht es dem Richter, fehlende Eigenschaften durch andere zu kompensieren, was die Vergleichbarkeit erleichtert. Es sind nur noch drei vergleichbare Objekte erforderlich, und Branchenstatistiken werden als Beweismittel akzeptiert, was die Beweisführung vereinfacht und die Arbeitsbelastung verringert.

Dank eines solchen Nachweises könnten die Mietvertragsparteien, Schlichtungsbehörden und Gerichte in einem Verfahren die Zulässigkeit oder eben auch die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses durch transparente Vergleichsmietzinsen überprüfen. Dies dient Mietenden genauso wie Vermietenden, denn je nach konkreter Ausgangslage in einem Verfahren, muss die Mieter- oder Vermieterseite den Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit erbringen können. Die orts- und quartierüblichen Mietzinsen verhelfen zudem zu Transparenz über die Mietzinse vergleichbarer Mietobjekte und vermögen so missbräuchlich hohe Mieten zu verhindern. Der vereinfachte Nachweis dient daher sowohl den Mietern als auch den Vermietern, den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

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

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsanträge
Art. 269a, Abs. 2, lit a, Ziff.1 und 2	<p>Das SBV unterstützt die in Art. 269 a, Abs. 2, lit. a, Ziff. 1 und 2 vorgeschlagenen beiden Kategorien zum Vergleich der Bauperioden von Mietobjekten.</p> <p><b>Ziff. 1</b> Die neue Formulierung in Ziff. 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass sehr alte Gebäude (d.h. in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts oder davor errichtete Gebäude) hinsichtlich der Baustandards einer «Bau epoche» zugerechnet und als grundsätzlich vergleichbar angesehen werden sollen. Bei solchen Gebäuden sind der über lange Zeit vorgenommene Unterhalt und die Gebäudeerneuerung entscheidend. Dies wird mit Merkmalen wie Zustand/Ausstattung/Einrichtung für die Vergleichbarkeit berücksichtigt.</p> <p><b>Ziff. 2</b> Der SBV begrüsst die Übernahme der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei Gebäuden mit Baujahr ab 1931.</p>	keine
Art. 269a, Abs. 2, lit. b	<p><b>Der SBV unterstützt Art. 269a, Abs. 2, lit. b</b> Die vorgeschlagenen Kategorien (einfach, gut, sehr gut) für die Elemente Ausstattung und Zustand sind zur Beurteilung von vergleichbaren Mietobjekten geeignet. Sie ermöglichen eine praxistaugliche Anwendung durch die Mietparteien, Schlichtungsbehörden und Gerichte.</p>	keine
Art. 269a <sup>1</sup> Abs. 2, lit. c	<p><b>Der SBV unterstützt Art. 269a, Abs. 2, lit. c</b> Statistische Erhebungen zur Eruiierung von Vergleichsmieten haben sich über viele Jahre etabliert. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum nur staatliche Erhebungen, nicht aber branchenübliche Erhebungen, welche gleich oder gar besser differenziert sind, zum Vergleich zugelassen sind.</p>	keine
Art. 269a, Abs 3	<p><b>Der SBV unterstützt Art. 269a, Abs. 3</b> In kleinen Ortschaften oder sehr unterschiedlich bebauten Quartieren ist es oft kaum möglich, die gemäss bundesgerichtlicher Praxis stur verlangte Vorlage von fünf vergleichbaren Mietobjekten beizubringen. Es muss daher genügen, mindestens drei zum Vergleich taugliche Objekte für den Nachweis zu erbringen.</p>	

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493  
entsprechend den Varianten**

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsanträge
Art. 269a, Abs. 2 lit b	<p><b>Diese Variante ist aus Sicht des SBV weniger geeignet</b>, in einem Verfahren tatsächlich ein Ergebnis zu erhalten und die Missbrauchsgrenze – d.h. den zulässigen Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten – zu eruieren.</p> <p>Es fehlt der Ansatz, wonach fehlende Eigenschaften zu den einzelnen Merkmalen von Zustand und Ausstattung durch den Richter auszugleichen sind, indem er nach seinem Ermessen andere, zusätzliche oder höherwertige Eigenschaften miteinbezieht.</p>	Umsetzen entsprechend dem Wortlaut der Pa.Iv 17.493 (primärer Vorschlag der RK-N)

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative       Variante       Anderer Wortlaut

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Baumeisterverband**

  
Marcel Sennhauser

  
Romana Heuberger

Zürich, 10. April 2024