

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	16.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Miet- und Pachtrecht, Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Parlamentarische Initiative
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia
Müller, Eva
Porcellana, Diane
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Müller, Eva; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2024.
*Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Miet- und Pachtrecht, Mietwesen,
Parlamentarische Initiative, 1992 – 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für
Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am
16.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 11.03.1992
DIRK STROHMANN

Im Oktober 1990 hatte Ständerat Cottier (cvp, FR) eine parlamentarische Initiative hinsichtlich des Bundesbeschlusses über die **Förderung der kantonalen Miet- und Hypothekarzinszuschüsse** eingebracht, welche von der zuständigen Kommission genehmigt worden war. Gut ein Jahr später, nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens, legte die Kommission sie dem Plenum sowie dem Bundesrat vor. In seiner Stellungnahme vom 26. Februar wies letzterer die Initiative zurück, da seiner Ansicht nach die darin geforderten Einzelmassnahmen, deren Auswirkungen zudem nicht immer absehbar seien, hinter einer globaleren und koordinierteren Lösung, wie sie vom Bundesrat im Rahmen des Geschäfts „Weiterentwicklung im Bodenrecht“ in die Wege geleitet worden sei, zurückzutreten hätten.

Diese Erläuterungen sowie die negativen Reaktionen während der Vernehmlassung überzeugten die Ständeratskommission, so dass sie in der Frühjahrsession dem Plenum den **Rückzug der Initiative** bekanntgab. Freilich wurde der Bundesrat in einer als Ersatz dazu eingereichten Kornmissionsmotion aufgefordert, gestützt auf die Abklärungen der im September 1991 eingesetzten Studienkommission «bis Ende 1993 geeignete Massnahmen vorzuschlagen, die im Sinne einer subsidiären und zeitlich befristeten Bundeshilfe eine Subjekthilfe im Wohnungswesen ermöglichen».¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.06.1992
DIRK STROHMANN

Eine letztes Jahr von Paul Rechsteiner (sp, SG) eingereichte **parlamentarische Initiative für ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter** wurde von der zuständigen **Nationalratskommission** im Februar mit zwölf zu zehn Stimmen **angenommen**.²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 09.06.1994
EVA MÜLLER

Drei Vorstösse bürgerlicher Parlamentarier und Vertreter des Hauseigentümergeverbandes zielten in der Sommersession auf eine **Deregulierung im Mietwesen** ab. Zwei parlamentarische Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) von 1992 und 1993 verlangten in Form ausgearbeiteter Entwürfe Änderungen des erst 1990 in Kraft getretenen revidierten Mietrechts. Dieses habe die Stellung des Vermieters verschlechtert und halte private Investoren vom Wohnungsbau ab. Insbesondere forderte der Initiator die Abschwächung von Mietrechtsnormen in den Bereichen Anfechtbarkeit der Anfangsmiete, Kündigung und ihre Erstreckung, vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes, Mietzinsdepot, Mängelbehebung und Erneuerung des Mietobjektes, Untermiete und Eigenbedarf. Mit der zweiten, ergänzenden Initiative forderte der Initiator eine klare Regelung des Mietzinsvorbehalts. Danach müsste jeder Vermieter das Recht haben, nach zweijähriger Frist eine Erhöhungsmöglichkeit der Mieten auch ohne Vorbehalt geltend machen zu können. Eine parlamentarische Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) von 1993 forderte ausserdem, den durch die geltenden Bestimmungen möglichen Widerspruch, dass der von einer zuständigen Verwaltungsbehörde bestimmte Mietzins von einer richterlichen Instanz als missbräuchlich erklärt werden könne, mit einer Änderung im Mietrecht zu verhindern. Die vorberatende Rechtskommission des Nationalrates beschloss, den drei Initiativen Folge zu geben, da sich das neue Mietrecht tatsächlich in verschiedenen Punkten nicht bewährt habe und äusserst kompliziert und unüberschaubar sei. Der Nationalrat folgte der Empfehlung seiner Kommission gegen den Widerstand der SP und der GP mit 94 zu 73 bzw. mit 105 zu 64 Stimmen.³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 09.06.1995
EVA MÜLLER

Mieterinnen und Mieter erhalten **kein gesetzliches Vorkaufsrecht**, wenn der Vermieter die Wohnung verkaufen will. Mit 84:55 Stimmen lehnte der Nationalrat entgegen einer knappen Kommissionsmehrheit eine parlamentarische Initiative Rechsteiner (sp, SG) ab, welche damit die Rechte von Mietern verbessern und eine breitere Streuung des Wohneigentums erreichen wollte. Vergebens erinnerte der Initiant daran, dass es sich hier um ein in den achtziger Jahren, vor der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative abgegebenes Versprechen handle. Die Gegner machten geltend, dass das Mietervorkaufsrecht die Vertragsfreiheit des Eigentümers einschränke.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 13.12.1996
EVA MÜLLER

1994 hatte der Nationalrat gegen den Widerstand von SP und Grünen drei parlamentarischen Initiativen Folge gegeben, die auf eine **Deregulierung im Mietwesen** abzielen. Die zwei Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) verlangen im Sinne einer Liberalisierung des Mietrechts eine Revision von 19 Artikeln des Obligationenrechts. Die Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) will verhindern, dass Mietzinse, die durch kantonale Behörden aufgrund kantonalen Rechts festgelegt werden, vor dem Zivilrichter als missbräuchlich angefochten werden können. Die Kommission für Rechtsfragen, die beauftragt worden war, eine Vorlage auszuarbeiten, wartete noch die in der ersten Hälfte des Berichtsjahrs erfolgte ständerätliche Überweisung der Motion Baumberger zur Marktmiete (92.3576) und die Verordnungsänderung des Bundesrates zur VMWG ab, die für die Initiativen von Bedeutung sind. Im Anschluss daran setzte sie eine Subkommission ein, die Gesetzesentwürfe im Sinne der Initiativen ausarbeiten wird.⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 08.12.1997
EVA MÜLLER

Im letzten Jahr hatte die Rechtskommission (RK) des Nationalrates eine Subkommission eingesetzt, die Gesetzesentwürfe im Sinne von zwei parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) und einer Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) ausarbeiten sollte. Alle drei zielten auf eine **Deregulierung des Mietrechts** ab. Die Subkommission und danach die RK konnten sich aber nur in wenigen der insgesamt 34 Änderungsanträge auf Beschlüsse einigen, die der ursprünglichen Stossrichtung der Initiativen entsprachen, nicht zuletzt wegen dem konsequenten Widerstand von Mieterseite. Auf Antrag der RK schrieb der Nationalrat die drei parlamentarischen Initiativen deshalb ab.⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.09.2009
MARLÈNE GERBER

Ebenfalls in der Herbstsession beriet der Nationalrat eine parlamentarische Initiative Thanei (sp, ZH), welche eine **Verstärkung des Kündigungsschutzes bei Mietverhältnissen** forderte. Während das bisherige Mietrecht bei Verzug der Zahlung von fälligen Mietzinsen und Nebenkosten nach unbenütztem Ablauf einer Frist eine Kündigung des Mietverhältnisses vorsieht, beantragte der Vorstoss, die Kündigung auf die Zahlung fälliger Mietzinse zu beschränken, da die Nebenkosten in den letzten Jahren stark angestiegen seien und der Mieter diesen Forderungen allenfalls nicht auf der Stelle nachkommen könne. Der Nationalrat beschloss mit grosser Mehrheit, der Initiative keine Folge zu geben und schloss sich der vorberatenden Kommission RK-NR an, die aufgrund bestehender Regelungen zum Schutz der Mieter eine solche Änderung als unnötig erachtete.⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.09.2009
MARLÈNE GERBER

Wie eine Vielzahl anderer Vorstösse verlangte eine parlamentarische Initiative Lachenmeier-Thüring (gp, BS) verstärkte Anstrengungen zur energetischen Gebäudesanierung. Um vermehrte Anreize zu schaffen, welche Hauseigentümer zur Sanierung ihrer Liegenschaft bewegen würden, wollte der Vorstoss die **Beteiligung der Vermieter an den Energiemehrkosten** bei schlecht isolierten Mietwohnungen und damit eine Änderung des Mietrechts. Da die anfallenden Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt würden, bestünde noch immer ein Anreiz zum vernünftigen Heizverhalten auf Seiten der Mieter. Der Nationalrat entschloss sich jedoch mit deutlicher Mehrheit, der Initiative keine Folge zu geben. Er folgte dabei der Mehrheit der Kommission, welche darauf hinwies, dass sich der Nachweis der Energiemehrkosten in der Praxis als äusserst schwierig gestalten würde. Des Weiteren wies die Kommission auf die per Januar 2008 in Kraft getretene Revision der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) hin, welche für den Vermieter bereits Anreize zur energetischen Gebäudesanierung geschaffen habe, indem die Kosten solcher Verbesserungen als wertvermehrende Investitionen dem Mieter übertragen werden können.⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.08.2014
MARLÈNE GERBER

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionsmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegte das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.¹⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 30.08.2016
MARLÈNE GERBER

Uneinig zeigten sich die beiden Rechtskommissionen 2016 gegenüber einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), die **strengere Regeln zur Zulässigkeit der Untermiete** schaffen will. Nach geltendem Recht muss die Mieterschaft den Vermieter lediglich über die Untermiete informieren. Dieser kann sie gemäss Art. 262 Abs. 2 Obligationenrecht nur dann verweigern, wenn die Mieterschaft die Konditionen der Untermiete nicht offenlegt, diese im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind und/oder dem Vermieter daraus wesentliche Nachteile erwachsen. Dabei könnte die Vermieterin neben den bereits bestehenden Regelungen die Zustimmung auch verweigern, wenn die Untermietdauer zwei Jahre überschreitet. Zudem würde ihr das Recht einberaumt, bei ausbleibender oder fehlerhafter Information über das Untermietverhältnis von Seiten des Mieters den bestehenden Mietvertrag nach unbeachteter Mahnung innert 30 Tagen zu kündigen. Im Mai beschloss die RK-NR mit 15 zu 10 Stimmen, der Initiative Folge zu geben. Die RK-SR widersetzte sich dieser Ansicht mit 4 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung, weswegen die Vorlage zurück an die nationalrätliche Kommission ging, um eine Empfehlung zuhanden des Nationalrats zu fassen, welcher sich als nächstes mit dem Anliegen auseinanderzusetzen hat.¹¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.04.2017
MARLÈNE GERBER

Entgegen ihrer ursprünglichen Beschlussfassung entschied die RK-NR im Februar 2017 mit Stichentscheid ihres Präsidenten Jean Christophe Schwaab (sp, VD), dem Nationalrat zu empfehlen, der parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) zur **Verschärfung der Regelungen zur Vermeidung von missbräuchlichen Untermieten** keine Folge zu geben. Die Kommission begründete ihren Entscheid damit, dass sie die bestehenden Regelungen zum Schutze vor missbräuchlichen Untermieten als ausreichend erachte, und dass es sich beim Vorliegen missbräuchlicher Untermietverhältnisse nur um wenige Fälle handle. Zwar anerkenne sie die Probleme, welche mit der Untervermietung via Airbnb oder ähnliche Plattformen entstünden, erachte den von der Initiative eingeschlagenen Weg jedoch nicht als gangbar, um diese Problematik anzugehen. Von diesen Argumenten liess sich der Nationalrat in der Frühjahrssession 2017 jedoch nicht beeindrucken und gab, der Minderheit Schwander (svp, SZ) folgend, dem Anliegen mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. Die Linke, die das Anliegen zusammen mit der GLP-Fraktion geschlossen bekämpfte, wurde lediglich von einer kleinen Minderheit der CVP/EVP-Fraktion sowie von einer etwas deutlicheren Minderheit der FDP.Liberalen-Fraktion unterstützt. Neben ihrer Schwesterkommission erfuhr auch die RK-SR einen Sinneswandel und paradoxerweise verhalf gerade dies der parlamentarischen Initiative zum definitiven Erfolg: Mit recht deutlichen 6 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung sprach sich die ständerätliche Rechtskommission entgegen ihres im Vorjahr gefassten Beschlusses Ende April 2017 für Folge geben aus.¹²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 26.06.2017
MARLÈNE GERBER

HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) störte sich an einem im Mai 2016 gefällten Bundesgerichtsentscheid, der festlegte, dass Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung des Anfangsmietzins keinen separaten Nachweis erbringen müssen, dass sie lange und vergeblich nach preiswerteren Alternativen gesucht hätten, sofern die Wohnungsknappheit – gemessen an der Leerwohnungsziffer – als offensichtlich gilt. Aus diesem Grund beabsichtigte er mittels parlamentarischer Initiative, die **Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzins anzuheben**, wobei vom Mieter auch bei vorliegender Wohnungsknappheit ein Nachweis verlangt wird (bspw. durch Aufzeigen erfolgloser Suchbemühungen), dass er sich beim Abschluss des Mietverhältnisses in einer klaren Notlage befand. Die RK-NR gab dem Anliegen im Juni 2017 mit deutlicher Mehrheit (18 zu 6 Stimmen) Folge, da sie den im Vertragsrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben mit dem Bundesgerichtsurteil in Frage gestellt sah.¹³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 12.09.2017
DIANE PORCELLANA

Susanne Leutenegger Oberholzer (ps, BL) demande une **modification du régime de l'imposition du logement** par le biais d'une initiative parlementaire. D'une part, elle souhaite l'abrogation de l'imposition de la valeur locative. D'autre part, que les coûts immobiliers rattachés au logement occupé par son propriétaire, en particulier les intérêts passifs, ne soient plus déductibles. Le régime de l'imposition de la valeur locative représenterait une charge importante pour les contribuables âgés et inciterait les ménages privés à s'endetter davantage. Sa requête reprend les recommandations du comité consultatif "Avenir de la place financière".

Le Conseil fédéral, conscient du problème, renonce pour l'instant à proposer une modification du régime de l'imposition du logement, puisque les tentatives précédentes ont jusqu'à présent échouées. La CER-CN, par 17 voix contre 7 et 1 abstention, décide de ne pas donner suite. Jugeant précoce l'instauration d'un changement de régime, la majorité de la commission souhaite d'abord soustraire les résidences secondaires à ce changement de système. Une minorité propose d'y donner suite, afin de pouvoir débattre de la possibilité d'un changement de système lors de la mise en œuvre de l'initiative (17.400). Le Conseil national, par 128 contre 53, suit la proposition de la majorité de sa commission. L'initiative parlementaire est alors liquidée.¹⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 19.10.2017
DIANE PORCELLANA

Karl Vogler (pcs, OW) propose l'ajout d'un quatrième alinéa à l'article 160 al.1 du Code des obligations, précisant que, pour les **majorations échelonnées du loyer**, la forme écrite est suffisante. En abrogeant l'obligation de recourir à une formule agréée par le canton pour notifier chacune des majorations prévues par un contrat de bail fixant une majoration échelonnée du loyer, la charge administrative peut être réduite sans que la position juridique du locataire ne soit affaiblie. Sans opposition, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative parlementaire. Elle est donc transmise à la CAJ-CE pour l'examen préalable.¹⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.10.2017
DIANE PORCELLANA

Olivier Feller (plr, VD) propose, par l'ajout d'un nouvel alinéa à l'article 269d du Code des obligations, d'**autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique pour toute modification unilatérale d'un contrat de bail**. Selon lui, cela permettra de réduire le travail administratif des propriétaires institutionnels et des gérants d'immeubles, s'ils peuvent apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises. Il rappelle que dans le cadre de la motion (07.3159), classée sans débat parlementaire, le Conseil fédéral avait alors admis que l'exigence d'une signature autographe constituait un formalisme excessif, l'utilisation de la formule officielle agréée par le canton étant suffisante pour protéger les locataires. Par 17 voix contre 6, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative. Celle-ci est alors transmise à la CAJ-CE.¹⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLENE GERBER

Mittels parlamentarischer Initiative forderte Olivier Feller (fdp, VD), seines Zeichens Generalsekretär der Fédération romande immobilière, die **gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Bestimmung missbräuchlicher Mietzinse**. Insbesondere bei Altbauten führe die Berechnung der Rendite, wonach sich der zulässige Ertrag aus den ursprünglichen Erwerbskosten plus den nachträglich getätigten, wertvermehrenden Investitionen ergibt, gemäss aktueller Rechtsprechung zu unrealistischen Werten. Der Waadtländer Nationalrat verwies ferner auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1986, gemäss welchem die Rendite der ursprünglich investierten Eigenmittel nicht mehr als 0.5 Prozentpunkte über den massgeblichen Hypothekarzinssätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiator machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initiators und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.¹⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLENE GERBER

Der Präsident der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), Philippe Nantermod (fdp, VS), wollte mit zwei parlamentarischen Initiativen (17.514, 17.515) erreichen, dass **missbräuchliche Mietzinse nur noch in Zeiten von Wohnungsmangel geltend gemacht** werden können. Auf einem Markt, auf dem das Angebot genügend gross sei und eine Nachfrage bestehe, könnten «eindeutig gerechte Mieten festgesetzt werden». Bei Befürwortung der Initiativen müssten Art. 269 (Missbräuchliche Mietzinse – Regel) und Art. 270 (Anfechtung des Anfangsmietzins) des Obligationenrechts angepasst werden. Die RK-NR gab im Sommer 2018 beiden Anliegen mit knappen Mehrheiten Folge. Gleichentags befürwortete sie zwei weitere parlamentarische Initiativen (17.491, 17.493), die in dieser Sache ebenfalls auf eine stärkere Wahrung der Interessen der Vermieter abzielen. Eine parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459), welche die bedingungslose Anfechtung des Anfangsmietzins fordert, lehnte die Kommission an ebendieser Sitzung ab.¹⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLENE GERBER

Ebenso wie drei weiteren parlamentarischen Initiativen, welche die Vermieterseite in Streitigkeiten um missbräuchliche Mieten stärken wollte (17.491, 17.514, 17.515), gab die RK-NR im Juli 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge, die **beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten** im Mietrecht festhalten wollte. Dem Präsidenten des Hauseigentümergebietes (HEV) ging die Rechtsprechung bezüglich Anforderungen an die Orts- und Quartierüblichkeit zu weit. Die Anforderungen seien zu wenig praxisnah oder, falls der Nachweis erbracht werden könne, sei dies nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Vermieter seien keine Immobilienfachexperten und nicht zuletzt wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit benötigter Informationen gestalte es sich als schwierig bis unmöglich, Objekte zu

finden, die ähnliche Eigenschaften bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode ausweisen. Aus diesem Grund schlug Nationalrat Egloff vor, Art. 269a des Obligationenrechts durch diverse Punkte zu konkretisieren. So soll festgehalten werden, dass der Zustand und die Ausstattung anhand dreier Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bestimmen seien. Ferner sollen drei taugliche Objekte zum Vergleich ausreichen und nach 1930 erstellte Gebäude mit Gebäuden verglichen werden können, deren Baujahr bis zu 20 Jahre vom Baujahr des interessierenden Objekts abweicht. Sofern vorhanden sollten auch ausreichend differenzierte Statistiken des Bundes oder der Branche zum Vergleich zugelassen werden können. Die Kommission fällt ihre positiven Entscheidung mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen. Gleichentags empfahl sie eine parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459) zur Ablehnung, die der Mieterseite in jedem Fall erlauben möchte, den Anfangsmietzins anzufechten.¹⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Der Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, Carlo Sommaruga (sp, GE), wollte mit einer parlamentarischen Initiative bezwecken, dass innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjekts **jeder Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten** werden kann. Gemäss geltendem Recht ist dies nur möglich, wenn der Vermieter die Miete für dieselbe Sache im Vergleich zu vorher stark erhöht hat oder sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder aufgrund der Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Der Sozialdemokrat basierte seine Argumentation auf Statistiken, gemäss welchen Mieterhöhungen hauptsächlich auf den Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen sind. Eine Raiffeisen-Studie komme ferner zum Schluss, dass Mietzinse bei korrekter Anwendung des Mietrechts im Vergleich zur aktuellen Lage eigentlich um einiges tiefer liegen müssten. Eine systematische Anfechtungsmöglichkeit stelle deshalb ein geeignetes Mittel zur Bekämpfung von missbräuchlichen Mieten dar. Bei der RK-NR, die das Geschäft im Juli 2018 beriet, stiess der Initiant jedoch auf unzureichendes Wohlwollen. Die Kommission beantragte mit 16 zu 7 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben, und stellte sich im gleichen Zuge durch Befürwortung von vier parlamentarischen Initiativen aus dem bürgerlichen Lager zur selben Sache (17.491, 17.493, 17.514, 17.515) auf die Seite der Vermieter.²⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Neben fünf weiteren das Mietwesen betreffende parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.491, 17.493, 17.514, 17.515) diskutierte die RK-NR im Juli 2018 auch eine parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE), die **ältere Menschen besser vor missbräuchlichen Mietkündigungen schützen** möchte. Der Initiant und Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) wollte im Mietrecht spezifizieren, dass älteren Menschen nur bei Vorliegen wichtiger Gründe gekündigt werden darf und der Vermieter im gegebenen Fall in der Pflicht steht, der Mieterpartei eine alternative Mietlösung in unmittelbarer Nähe und zu vergleichbaren Konditionen vorzuschlagen. Gerade ältere Menschen würden bei einem Umzug vor grosse Herausforderungen gestellt; das Durchbrechen der gewohnten Routine und ein allfälliger Verlust des sozialen Umfelds im Quartier wiegten bei dieser Personengruppe besonders schwer, so der Initiant. Die RK-NR beantragte jedoch mit 15 zu 7 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben.²¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.IV. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiant argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der Staffelmiete verwirrt und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.²²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Neben der parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) verlangte auch die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht. Konkret verlangte sie, dass bei Mitteilungen einer Mietzinserhöhung eine **auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig** und der eigenhändigen Unterschrift gleichzusetzen sei. Wie dem Anliegen Vogler leistete die RK-SR im August 2018 auch diesem Geschäft ohne Gegenstimme Folge.²³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 11.09.2018
MARLÈNE GERBER

Nach der deutlichen Niederlage in der RK-NR erlitt die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) mit der Forderung eines **generellen Anspruchs auf Anfechtung des Anfangsmietzinses** in der Herbstsession 2018 im Nationalrat endgültig Schiffbruch. Den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und SP (55 Stimmen) stand ein ebenso geschlossener Block aus allen restlichen Fraktionen gegenüber (140 Stimmen). Unterdessen ging es den vier bürgerlichen Initiativen zum Mietrecht mit Ausnahme der Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 17.493) trotz wohlwollender Position der RK-NR in der Schwesterkommission nicht viel besser (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, 17.515).²⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.09.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich die RK-NR im Juli 2018 bereits deutlich gegen eine parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) zur **Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Mieter** ausgesprochen hatte, bestätigte der Nationalrat in der Herbstsession 2018 diesen Entscheid, womit das Geschäft erledigt wurde. Ebenso wie eine weitere parlamentarische Initiative des Präsidenten des Schweizerischen Mieterverbandes (Pa.lv. 17.459) lehnte der Nationalrat auch erwähntes Anliegen mit geschlossenen Blöcken ab: Befürwortenden 52 Stimmen der Ratslinken standen 123 opponierende Stimmen aus den Fraktionen der GLP, BDP, CVP, FDP und SVP gegenüber. Die Ausnahme bildeten 2 Enthaltungen aus der SVP-Fraktion.²⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493).²⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen schloss sich die RK-SR im November 2018 ihrer Schwesterkommission an und gab einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge. Damit soll der Vermieterseite unter anderem die Suche nach Vergleichsobjekten erleichtert werden, die als **Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit des geforderten Mietzinses** beigezogen werden können. Die Kommission gab gleichentags einer weiteren, thematisch ähnlich gelagerten Initiative des HEV-Präsidenten Folge (Pa.lv. 16.451).²⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Gleich zwei parlamentarischen Initiativen von HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) gab die RK-SR im November 2018 Folge. Während die eine die Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten erleichtern will (Pa.lv. 17.493), beabsichtigt die andere die **Anhebung der Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses**. Demnach soll das Vorliegen der Wohnungsknappheit gemessen an objektiven Kriterien wie der Leerwohnungsziffer nicht als ausreichender Grund für die Anfechtung betrachtet werden, wie dies das Bundesgericht jüngst geurteilt hatte. Die ständerätliche Rechtskommission fällte ihren Beschluss mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung und folgte damit ihrer erstberatenden Schwesterkommission.

Weniger erfolgreich waren hingegen zwei parlamentarischen Initiativen von Seiten der SP: Gleichentags gab die Kommission nämlich einer parlamentarischen Initiative

Berberat (sp, NE; Pa.lv. 17.511), welche den Schutz vor missbräuchlichen Mieten verstärken wollte, deutlich keine Folge. Ähnlich klar war bereits in der Herbstsession eine mit dem gleichen Zweck lancierte parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.lv. 17.459) im Nationalrat gescheitert.²⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.lv. 17.459), verlangte die im Ständerat eingereichte parlamentarische Initiative Berberat (sp, NE) die **bedingungslose Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache. Doch auch sie scheiterte in der Rechtskommission des zuständigen Erstrates: Die RK-SR, welche das Anliegen im November 2018 mit diversen weiteren, sachverwandten Anliegen von Seiten der Vermieter beriet, gab dem Geschäft mit 2 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen keine Folge. Die Mehrheit der bürgerlichen Initiativen erlitt dasselbe Schicksal (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Folge erteilte die Kommission einzig zwei parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 16.451 und Pa.lv. 17.493). An derselben Sitzung beschloss die Kommission zudem die Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101), mit welcher angesichts der zahlreichen Vorstösse und Anliegen eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen ins Auge gefasst werden soll.²⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Im Gegensatz zu ihrer Schwesterkommission gab die RK-SR im November zwei parlamentarischen Initiativen Nantermod (fdp, VS), welche die **Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse einschränken** wollten, mit deutlichen Mehrheiten keine Folge (Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zuvor hatte die Kommission bei der Verwaltung einen Kurzbericht in Auftrag gegeben, worin die Folgen bei Annahme diverser hängiger Initiativen in dieser und ähnlicher Sache abgeschätzt werden sollten (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.493, Pa.lv. 17.511). Nach Vorliegen des Berichts kam die Kommission zum Schluss, dass die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterlegen seien, was sie durch Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101) auch entsprechend beantragte.³⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Ständerat die Kommissionsmotion zum Anstoss einer umfassenden Revision der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Mo. 18.4101) in der Frühjahrsession 2019 als Erstrat angenommen hatte, zog Didier Berberat seine zuvor in der RK-SR auf wenig Wohlwollen gestossene parlamentarische Initiative mit der Forderung nach einer **bedingungslosen Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** zurück. Im Unterschied zur parlamentarischen Initiative, von der insbesondere die Mieterschaft hätte profitieren sollen, beabsichtigt die Motion, sowohl die Mieter- als auch die Vermieterseite besser zu stellen.

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 22.03.2019
MARLÈNE GERBER

Im Januar 2019 beantragte die RK-NR eine **Fristverlängerung für die Umsetzung** einer im Jahr 2017 Folge gegebenen parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), mit welcher die Regelungen zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten verschärft werden sollen. Die Kommission begründete ihren Entscheid mit Verweis auf eine hängige Motion ihrer Schwesterkommission, die eine umfassendere Neuregelung der Mietzinsgestaltung ins Auge fasst. In der Frühjahrsession bewilligte der Nationalrat die beantragte Fristverlängerung bis zur Frühjahrsession 2021.³¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Erneut beriet die RK-NR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS) zur **Einschränkung der Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse**. Die Beratung dieser beiden Geschäfte erfolgte zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) und vor dem Hintergrund einer neuen Motion der RK-SR (Mo. 18.4101). Letztere war im Vorjahr als Reaktion auf eine Vielzahl hängiger parlamentarischer Initiativen zur Mietzinsregelung eingereicht worden (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 16.458, Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.493) und beabsichtigte, eine Revision in diesem Bereich koordiniert und ausgewogen zu gestalten. Obwohl die RK-NR der Kommissionsmotion ohne Gegenantrag zustimmte, plädierte sie mit knappen 12 zu 11 Stimmen dennoch dafür, den drei parlamentarischen Initiativen aus der Feder von Vertreterinnen und Vertretern der Hauseigentümer- und Immobilienverbände ebenfalls Folge zu geben. Damit sollen dem Bundesrat bei Annahme der Motion gewisse

Leitplanken zur Ausgestaltung der neuen Regelungen vorgegeben werden, führte der Kommissionsbericht im Sinne der Mehrheit aus. Eine starke Kommissionsminderheit bestehend aus Nationalrätinnen und Nationalräten von Mitte-Links vertrat hingegen die Ansicht, dass man sich zur Erfüllung der Motion sowieso mit den von den Initiativen aufgeworfenen Fragen zu befassen hätte, und wies darauf hin, dass die drei Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden seien.

Die Brisanz der Thematik für die Mieterinnen- als auch für die Vermieterseite zeigte sich im Juni 2019 in einer intensiven und interrogativen nationalrätlichen Debatte, die sich über nicht weniger als 54 Voten erstreckte und in der die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterseite die Befürwortenden mit rhetorischen Fragen zu konkreten Folgen bei Annahme der Initiativen bombardierten. Schlussendlich folgte der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und beschloss Folgegeben. Diesen Entscheid stützten die Fraktionen der SVP und FDP und erhielten dabei Unterstützung von einer knappen Mehrheit der CVP-Fraktion. Unerwarteter fiel der Entscheid zur Kommissionsmotion aus: Nachdem die RK-NR im Vorfeld die Annahme des Geschäfts ohne Gegenantrag beschlossen hatte, stellten die Nationalräte Egloff (svp, ZH), Feller (fdp, VD), Regazzi (cvp, TI) und Hess (bdp, BE) im Rat den Antrag auf Ablehnung. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass es umfassende Revisionen im Mietwesen schwierig hätten. Deswegen seien punktuelle Anpassungen, wie sie mit Annahme der parlamentarischen Initiativen möglich wären, vorzuziehen. Mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgte die grosse Kammer diesem Antrag und erledigte die Motion. Die parlamentarischen Initiativen gehen nun zur Beratung in den Ständerat.³²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Auf Anraten einer knappen Kommissionsmehrheit (12 zu 11 Stimmen) beschloss der Nationalrat in der Sommersession 2019, einer Initiative Feller (fdp, VD) mit der **Forderung nach Einschränkung der Möglichkeiten zur Mietzinsanfechtung Folge zu geben**. Er fällte diesen Entscheid – ebenso wie seinen Beschluss über zwei verwandte parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) – mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen nach einer intensiven Debatte. Im gleichen Zug versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR, die eine umfassendere und ausgewogene Revision verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Ball geht nun zurück zur Urheberin der Motion, die im Vorjahr einen anderslautenden Beschluss zu den drei Initiativen gefasst hatte.³³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 14.11.2019
MARLÈNE GERBER

Im November 2019 sprach sich die RK-NR mit 18 zu 6 Stimmen für Folgegeben einer parlamentarischen Initiative Merlini (fdp, TI) aus, die es der Vermieterin oder dem Vermieter vereinfachen will, bei der **Kündigung des Mietverhältnisses «dringenden Eigenbedarf» geltend zu machen**. Wie der Initiant war die Kommissionsmehrheit der Ansicht, dass die Anfechtung der Kündigung durch die Mieter und Mieterinnen oft ein lang andauerndes zivilrechtliches Verfahren nach sich ziehe, das für die Vermieter- und Vermieterinnenseite «stossende Konsequenzen» haben könne und darüber hinaus «querulatorisches Verhalten ungebührlich belohn[e]». Die Initiative zielt ferner darauf ab, die Voraussetzungen für die Geltendmachung des dringlichen Eigenbedarfs zu lockern. Die aktuelle Rechtsprechung sieht vor, dass ein solcher nur dann vorliegt, wenn er «ernst, konkret und aktuell» ist und wenn es der Vermieterin, dem Vermieter oder nahestehenden Verwandten aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zugemutet werden kann, auf die Nutzung der Räume zu verzichten.³⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich der Nationalrat in der Sommersession 2019 auf Anraten seiner Kommission positiv zu drei parlamentarischen Initiativen betreffend Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen geäussert hatte – darunter zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) sowie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) – bekräftigte die RK-SR im August 2020 in allen drei Fällen ihre ablehnende Haltung vom November 2018. So lehnte sie es mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab, die Berechnung der **zulässigen Rendite im Mietrecht zugunsten der Vermietenden anzupassen**, wie es das Anliegen Feller verlangen würde. Zeitgleich verabschiedete sie eine neue Kommissionsmotion (Mo. 20.3922), die den Bundesrat bei Annahme auffordern würde, die Sozialpartner im Wohnungswesen anzuhören und danach eine ausgewogene Vorlage zur Überarbeitung der Mietzinsgestaltung zu präsentieren.³⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Neben einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 17.491) beriet die RK-SR im August 2020 erneut zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515) zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse. Während das Anliegen Feller die zulässige Rendite im Mietrecht anheben wollte, beabsichtigten die Initiativen aus der Feder Nantermods, dass **Mietzinse nur noch bei Vorliegen von Wohnungsnot angefochten werden könnten**. Die Kommission bekräftigte ihre Haltung vom November 2018 und beantragte mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Nationalrat hatte sich auf Anraten seiner RK-NR im Vorjahr positiv zu allen drei Initiativen geäußert. Im Gegenzug hatte er dabei eine Motion der RK-SR abgelehnt, die eine ausgewogene Revision der Regelungen zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen verlangt hätte (Mo. 18.4101). Gleichzeitig mit der Beratung der parlamentarischen Initiativen beschloss die RK-SR die Lancierung einer neuen Kommissionsmotion (Mo. 20.3922). Diese verlangte ebenso wie die erste Motion eine ausgewogene Revision in diesem Bereich, in dieser Version jedoch mit dem expliziten Zusatz, dass die Sozialpartner im Wohnungswesen konsultiert werden müssten.³⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nach der RK-NR gab im August 2020 auch die RK-SR einer parlamentarischen Initiative Merlini (fdp, TI) Folge, die nach Ausscheiden des Initiators aus dem Nationalrat von Parteikollegin Christa Markwalder (fdp, BE) übernommen worden war. Die ständerätliche Rechtskommission befürwortete das Anliegen mit 8 zu 5 Stimmen und beauftragte damit die Schwesterkommission mit der Erarbeitung von Regelungen, die es erstens der Vermieterseite eher ermöglichen sollen, bei **Kündigung des Mietverhältnisses dringenden Eigenbedarf** geltend zu machen, und die zweitens dafür sorgen sollen, dass aus der Kündigung eines Mietverhältnisses resultierende zivilrechtliche Streitigkeiten in einer «angemessen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate)» erledigt werden.³⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Bearbeitungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinshöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Bearbeitungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.Iv. 15.455; Pa.Iv. 16.451; Pa.Iv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende parlamentarische Initiativen (Pa.Iv. 17.491; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.³⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

Zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) verlängerte der Nationalrat auf Anraten seiner RK-NR in der Herbstsession 2020 die Bearbeitungsfrist für eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459) mit der Forderung nach **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** auf offiziellen Formularen zur Bekanntgabe von Mietzins erhöhungen um zwei Jahre. In ihrem Bericht hatte die zuständige Kommission ausgeführt, dass sie zuerst die Beratungen zu thematisch ähnlichen, sich im Vorprüfungsverfahren befindenden parlamentarischen Initiativen abwarten wolle, um danach zu entscheiden, ob die gesetzlichen Änderungen gebündelt oder separat in Angriff genommen werden sollen.³⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

Da der Ständerat in der Wintersession 2020 eine umfassende und ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner bevorzugte und aus diesem Grund eine entsprechende Motion der RK-SR befürwortete, lehnte er eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD), die eine **zeitgemässe Definition des übersetzten Ertrags aus der Mietsache** verlangt hätte, sowie zwei weitere parlamentarische Initiativen zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse ab, womit er die Anliegen beerdigte. Der freisinnige Nationalrat verwies zur Begründung seines Vorstosses auf die aktuelle Rechtsprechung, die auf einem Bundesgerichtsurteil aus

dem Jahr 1986 beruht – zu dieser Zeit lagen die massgeblichen Hypothekarzinsätze bei 5.5. Prozent – und gemäss welchem der zulässige Ertrag maximal 0.5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz zu liegen kommen darf. Obwohl die parlamentarische Initiative im Parlament vorerst bachab geschickt wurde, fand sie ihre Erfüllung in einem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts: Gemäss eines kurz vor der parlamentarischen Beratung gefällten Bundesgerichtsurteils darf der Ertrag den Referenzzinssatz – sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt – neu um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigen.⁴⁰

PARLAMETARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2020
MARLENE GERBER

In der Wintersession 2020 erledigte der Ständerat auf Anraten seiner RK-SR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS), die punktuelle **Anpassungen bei den Regelungen der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen** gefordert hätten. Gleichzeitig nahm die kleine Kammer indes eine Motion ihrer vorbereitenden Kommission an, die eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner forderte.⁴¹

PARLAMETARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.12.2020
ELIA HEER

In der Wintersession 2020 verlängerte der Nationalrat stillschweigend die Frist zur Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) – darunter Egloffs Initiative zur **Schaffung beweisbarer Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten** – um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022. Die RK-NR hatte die **Fristverlängerung** zuvor beantragt. In ihrer Begründung erwähnte die Kommission, dass sie zuerst noch auf eine andere Motion gewartet und ihr danach die Zeit zur Ausarbeitung eines Entwurfs gefehlt habe.⁴²

PARLAMETARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.12.2020
ELIA HEER

Die RK-NR beschloss Mitte Oktober 2020 einstimmig, ihrem Rat eine **Fristverlängerung** um zwei Jahre für die Umsetzung zweier das Mietrecht betreffender parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) zu beantragen. In der ersten Initiative (Pa.lv. 16.451) hatte Egloff gefordert, dass Mieterinnen und Mieter den **Anfangsmietzins nur anfechten können** sollen, wenn sie sich «wegen einer **persönlichen oder familiären Notlage** zum Vertragsabschluss gezwungen sah[en]». Dies etwa, weil sie bei Vertragsabschluss kein anderes zumutbares Mietobjekt finden konnten. Mit der zweiten Initiative (Pa.lv. 17.493) wollte Egloff den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vereinfachen, da die Hürden für einen solchen Nachweis heutzutage zu gross seien. Er schlug deshalb neue Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vor. Die RKs beider Räte hatten den beiden Initiativen Folge gegeben. Die RK-NR begründete nun in ihrem Bericht ihren Antrag auf Fristverlängerung damit, dass sie vor der Ausarbeitung eines Erlassentwurfs erst noch die Behandlung einer Motion der RK-SR (Mo. 18.4101), welche mittels eines globalen Ansatzes die Regelungen im Mietrecht vereinfachen und den heutigen Gegebenheiten anpassen wollte, abgewartet hatte. Die Motion war jedoch im Nationalrat abgelehnt worden. Danach fehlte der Kommission, laut dem Bericht, «aufgrund ihrer hohen Arbeitsbelastung bislang die Zeit, einen eigenen Entwurf in dieser Sache auszuarbeiten». Der Nationalrat beschloss in der Wintersession 2020 stillschweigend, die Frist zur Umsetzung der Initiativen bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.⁴³

1) AB SR, 1992, S. 175 ff.; Amtl. Bull. StR, 1992, S. 353 ff.; Verhandl. B. vers., 1992, I/II, S. 35 f.; BBI, 1992, II, S. 1004 f.; BBI, 1992, II, S. 993 ff.

2) NZZ, 8.2.92.; Verhandl. B. vers. 1986, III, S. 25

3) AB NR, 1994, S. 881 f.; AB NR, 1994, S. 883 ff.; AB NR, 1994, S. 885 ff.; AB NR, 1994, S. 937 ff.; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.

4) AB NR, 1995, S. 1182 ff.

5) AB NR, 1996, S. 2382 ff.

6) AB NR, 1997, S. 2512 ff.

7) AB NR, 2009, S. 1654 ff.

8) AB NR, 2009, S. 1740 f.

9) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.lv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14

10) AB NR, 2015, S. 1710 ff.

11) Medienmitteilung RK-NR vom 13.5.16; Medienmitteilung RK-SR vom 30.8.16

12) Bericht RK-NR vom 2.2.17; Medienmitteilung RK-SR vom 25.4.17

13) Medienmitteilung RK-NR vom 26.6.17; AZ, NZZ, 27.6.17

14) BO CN, 2017, p.1280ss; Communiqué de presse CER-CN

15) Communiqué de presse CAJ-CN

16) Communiqué de presse CAJ-CN

17) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18

18) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18

19) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18

20) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18

21) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18

- 22) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 23) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 24) AB NR, 2018, S. 1249 ff.
- 25) AB NR, 2018, S. 1515 ff.
- 26) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 27) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 28) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 29) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 30) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 31) AB NR, 2019, S. 576; Bericht RK-NR vom 25.1.19
- 32) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 33) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 34) Medienmitteilung RK-NR vom 15.11.19
- 35) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 36) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 37) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 38) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 39) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 40) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 41) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 42) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 43) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20