

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

**Festlegung des übersetzten Ertrages im Mietrecht (Pa.lv. 17.491)**

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Gerber, Marlène

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Festlegung des übersetzten Ertrages im Mietrecht (Pa.lv. 17.491), 2018 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 25.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

# Abkürzungsverzeichnis

**RK-SR** Kommission für Rechtsfragen des Ständerates  
**RK-NR** Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats

---

**CAJ-CE** Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats  
**CAJ-CN** Commission des affaires juridiques du Conseil national

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.07.2018  
MARLÈNE 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 Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiant 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 Initianten 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.<sup>1</sup>

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).<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

**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.<sup>4</sup>

**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.<sup>5</sup>

---

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

2) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18

3) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19

4) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

5) AB SR, 2020, S. 1378 ff.