

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



17.491	n	Pa. Iv. Feller. Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht
17.514	n	Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden
17.515	n	Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 3. Mai 2019

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 3. Mai 2019 die im Titel erwähnten Initiativen zum zweiten Mal vorgeprüft.

Die Initiative [17.491](#) zielt darauf ab, die Kriterien, mit denen ein missbräuchlicher Mietzins ermittelt werden kann, gesetzlich zu regeln. Gemäss den Initiativen [17.514](#) und [17.515](#) sollen die Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietertrag (Art. 269 und 270 OR) nur zur Anwendung kommen, wenn Wohnungsmangel herrscht.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 12 zu 11 Stimmen, den im Titel erwähnten Initiativen Folge zu geben, und hält damit an ihrem Beschluss vom 6. Juli 2018 fest. Eine Minderheit (Flach, Arslan, Bregy, Fehlmann Rielle, Gmür-Schönenberger, Guhl, Marti Min Li, Masshardt, Mazzone, Naef, Vogler, Wasserfallen Flavia) beantragt, den im Titel erwähnten Initiativen keine Folge zu geben.

Berichterstattung: Schwander (d), Bauer (f)

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Pirmin Schwander

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

[17.491]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 269 des Obligationenrechts (OR) ist wie folgt zu ergänzen:

Art. 269

Abs. 1

Der bisherige Text bleibt unverändert

Abs. 2

Die mit dem Landesindex der Konsumentenpreise indexierte Eigenkapitalrendite ist übersetzt, wenn sie den hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozent übersteigt.

Abs. 3

Bei der Berechnung des zulässigen Nettoertrags aus dem Mietobjekt können zusätzlich zur Eigenkapitalrendite folgende Kosten miteinbezogen werden:

- die durchschnittlich mit dem Mietobjekt verbundenen Unterhalts- und Betriebskosten der Vermieterin oder des Vermieters der letzten 3 bis 5 Jahre;
- die effektiven Finanzierungskosten (Schuldzinsen) der Vermieterin oder des Vermieters.

Abs. 4

Wenn der Erwerb oder der Bau der Immobilie mehr als 20 Jahre zurückliegt oder wenn die Investitionskosten aus anderen Gründen nicht mehr bestimmt werden können - beispielsweise wenn die Immobilie durch Schenkung oder Erbschaft erworben wurde -, bestimmt sich die Missbräuchlichkeit des Mietzinses nicht nach der Rendite, sondern ausschliesslich nach dem in Artikel 269a Buchstabe a aufgeführten Kriterium.

[17.514]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Das Obligationenrecht (OR; SR 220) wird wie folgt geändert:

Art. 269 OR

Herrscht auf einem Markt Wohnungsmangel, so gelten Mietzinse als missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

[17.515]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Das Obligationenrecht (OR; SR 220) wird wie folgt geändert:

Art. 270 OR

Herrscht auf einem Markt Wohnungsmangel, so kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.



1.2 Begründung

[17.491]

Gemäss Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn die Vermieterin oder der Vermieter dadurch einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Der Gesetzgeber hat bisher die Kriterien, mit denen ein missbräuchlicher Mietzins ermittelt werden kann, nicht genau bestimmt und zieht es vor, dies der Rechtsprechung des Bundesgerichtes zu überlassen.

Gemäss Bundesgericht entspricht der zulässige Ertrag dem Ertrag des von der Vermieterin oder vom Vermieter zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie investierten Eigenkapitals, erhöht durch nachträgliche, wertvermehrnde Investitionen. Das von der Vermieterin oder dem Vermieter investierte Eigenkapital kann der Teuerung angepasst werden, sofern es nicht 40 Prozent der Gesamtinvestition übersteigt. Eine solche Beschränkung ist willkürlich. Leider hat sich das Bundesgericht stets gegen jegliche Anpassung der ursprünglichen Erwerbskosten an den aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft ausgesprochen.

Im Jahre 1986 entschied das Bundesgericht unter dem alten Mietrecht, dass der Ertrag dieser ursprünglich investierten Eigenmittel höchstens 0,5 Prozent über dem durchschnittlichen Zinssatz von erstangigen Wohnbauhypotheken liegen darf. Zur Zeit dieses Urteils lagen die massgeblichen Hypothekarzinsätze bei 5,5 Prozent. Zulässig war somit ein Ertrag von 6 Prozent. Dies konnte damals auch als angemessen erachtet werden.

Das Bundesgericht hat diese 30-jährige Rechtsprechung zum Renditesatz auf den für Mietzinsanpassungen in einem laufenden Mietverhältnis massgebenden hypothekarischen Referenzzinssatz übertragen. Zurzeit ist beim heutigen hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent eine Rendite von höchstens 2 Prozent zulässig. Bei Altbauten führt die Berechnung auf Basis der historischen Erwerbskosten gegenüber aktuellen Wertverhältnissen zu völlig irrealen Werten, und wenn die ursprünglichen Erwerbskosten nicht mehr bekannt sind, ist die Ertragsberechnung gar nicht möglich.

Auf institutioneller Ebene ist es wichtig, dass die Berechnung der zulässigen Rendite durch den Gesetzgeber festgelegt wird. Es geht aus Sicht der Gewaltenteilung nicht an, dass in einem derart wichtigen Bereich wie der Eigenkapitalrendite einer Immobilie das Bundesgericht die Regeln bestimmt. Das Parlament muss die Regelung der übersetzten Rendite selber an die Hand nehmen, die gegenwärtig in hohem Masse von der Rechtsprechung geprägt ist. Die vorliegende Initiative gibt Gelegenheit dazu.

[17.514]

Die Regeln über den missbräuchlichen Mietertrag wurden zu einer Zeit aufgestellt, als der Gesetzgeber sich mit Immobilienblasen in Zusammenhang mit ausserordentlich hohen Hypothekarzinsen konfrontiert sah. Es galt zu verhindern, dass die Mieten für die Mieterinnen und Mieter unerschwinglich wurden.

Während der letzten Jahre sind die Hypothekarzinsen unter anderem aufgrund der allgemeinen Kapitalkosten jedoch eingebrochen; heute kennt man sogar Negativzinsen.

Aufgrund dieser Umstände rechtfertigt es sich, das System der missbräuchlichen Mietzinse anzupassen. Es wird der heutigen Situation nicht mehr gerecht und gefährdet die Rentabilität sowohl von privaten als auch von institutionellen Wohnbauinvestitionen.

Insbesondere ist es unsinnig, heute von missbräuchlichem Mietertrag zu sprechen, wenn auf einem Markt kein Wohnungsmangel herrscht. Auf einem solchen Markt können aufgrund von Angebot und Nachfrage nämlich eindeutig gerechte Mieten festgesetzt werden, die in keiner Art und Weise missbräuchlich sind.

Mit dieser parlamentarischen Initiative soll der Anwendungsbereich der Bestimmungen über den missbräuchlichen Ertrag eingeschränkt werden, denn ein Eingreifen des Staates rechtfertigt sich nur, wenn Wohnungsmangel herrscht.



[17.515]

Die Rechtmässigkeit der Regeln über den missbräuchlichen Mietertrag ist abhängig davon, ob auf einem Markt Wohnungsmangel herrscht. Es ist davon auszugehen, dass bei Wohnungsmangel die Mieterinnen und Mieter gezwungen sind, Mietverträge abzuschliessen, deren Miete missbräuchlich ist.

Hingegen ist es widersprüchlich, von missbräuchlicher Miete zu sprechen, wenn auf einem Markt kein Wohnungsmangel herrscht. Auf einem solchen Markt können aufgrund von Angebot und Nachfrage nämlich eindeutig gerechte Mieten festgesetzt werden, die in keiner Art und Weise missbräuchlich sind.

Mit dieser parlamentarischen Initiative soll der Anwendungsbereich der Bestimmungen über die missbräuchlichen Mieten eingeschränkt werden, denn ein Eingreifen des Staates rechtfertigt sich nur, wenn Wohnungsmangel herrscht.

2 Stand der Vorprüfung

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat die Kommission der Initiative [17.491](#) am 6. Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge gegeben. Ihre Schwesterkommission hat am 6. November 2018 mit 5 zu 0 Stimmen bei 8 Enthaltungen entschieden, diesem Beschluss nicht zuzustimmen. Die Kommission hat die Initiative am 3. Mai 2019 zum zweiten Mal vorgeprüft.

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat die Kommission der Initiative [17.514](#) am 6. Juli 2018 mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge gegeben. Ihre Schwesterkommission hat am 6. November 2018 mit 9 zu 1 Stimmen bei 3 Enthaltungen entschieden, diesem Beschluss nicht zuzustimmen. Die Kommission hat die Initiative am 3. Mai 2019 zum zweiten Mal vorgeprüft.

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat die Kommission der Initiative [17.515](#) am 6. Juli 2018 mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge gegeben. Ihre Schwesterkommission hat am 6. November 2018 mit 10 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen entschieden, diesem Beschluss nicht zuzustimmen. Die Kommission hat die Initiative am 3. Mai 2019 zum zweiten Mal vorgeprüft.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission hat zusammen mit den Initiativen [17.491](#), [17.514](#), [17.515](#) die Motion [18.4101](#) "Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen" ihrer Schwesterkommission behandelt. Sie hat diese Motion ohne Gegenantrag angenommen und teilt grundsätzlich die Ansicht ihrer Schwesterkommission, dass es nicht zielführend sei, an einzelnen Schrauben des Mietrechts zu drehen. Mit der Motion wird der Bundesrat beauftragt, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf zu unterbreiten. Die Kommission ist der Ansicht, dass es – trotz Annahme der Motion – sinnvoll ist, an den parlamentarischen Initiativen festzuhalten, um dem Bundesrat gewisse Leitplanken für die Stossrichtung der Revision mitzugeben. Eine Minderheit weist darauf hin, dass die in Frage stehenden Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden sind und der Bundesrat die Fragen, welche durch die Initiativen aufgeworfen werden, im Rahmen der mit der Motion [18.4101](#) zu tätigenen Gesamtschau sowieso prüfen müssen wird.