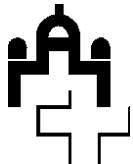


Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegli nazional



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

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

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 9. Oktober 2020

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 9. Oktober 2020 das weitere Vorgehen betreffend die obengenannten parlamentarischen Initiativen geprüft.

Die Initiativen verlangen Anpassungen im Mietrecht. Zum einen soll der Anfangsmietzins nur unter strikten Voraussetzungen angefochten werden können, zum andern sollen praktikable Kriterien für den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten gesetzlich festgelegt werden.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt ohne Gegenstimme, die Frist für die Umsetzung der Initiativen um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.

(Kategorie V)

Im Namen der Kommission
Die Präsidentin:

Laurence Fehlmann Rielle

Inhalt des Berichtes

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



1 Text und Begründung

1.1 Text

[16.451]

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

Artikel 270 Absatz 1 OR ist wie folgt anzupassen:

Art. 270

Abs. 1

Der Mieter kann 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:

Bst. a

auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht; oder

Bst. b

der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat; und

der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

...

[17.493]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des

Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 269a des Obligationenrechts ist durch einen neuen Absatz wie folgt zu ergänzen:

1. (bisheriger Wortlaut von Art. 269a: neu Abs. 1)

2. Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind:

a. Hinsichtlich der Bauperiode von Mietobjekten sind solche in vor 1930 erstellten Gebäuden vergleichbar; solche in nach 1930 erstellten Gebäuden sind mit Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden, vergleichbar.

b. Zustand und Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten. Der Richter gleicht mit Bezug auf einzelne Merkmale fehlende Eigenschaften nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.

c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenestablierte Statistiken sind zum Nachweis zuzulassen.

3. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses kann mittels drei zum Vergleich tauglichen Objekten erbracht werden.

1.2 Begründung

[16.451]

Gemäss geltendem Mietrecht kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 270 Abs. 1 OR).



Das Bundesgericht hat in einem jüngsten Entscheid (4A_691/2015 vom 18. Mai 2016) den geltenden Gesetzeswortlaut entgegen der Praxis des Zürcher Obergerichtes dahingehend interpretiert, dass der Mieter bei Wohnungsmangel den Anfangsmietzins unabhängig von einer persönlichen Zwangslage zum Vertragsabschluss anfechten kann.

Mit diesem Entscheid wurden die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses schweizweit erheblich gesenkt. Der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben wird dadurch untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Eine allgemein gehaltene sogenannte Wohnungsknappheit darf dafür nicht genügen.

Es ist zu fordern, dass der Mieter, welcher dem Vertragspartner einen tieferen Mietzins aufzwingen will, aufzeigt, dass er in einer Zwangslage beim Abschluss des Vertrags war, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Dies kann er beispielsweise durch den Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen.

Eine festgestellte allgemeine Wohnungsknappheit in einem Gebiet, z. B. in der Stadt Zürich, oder die Anhebung des Mietzinses gegenüber dem Mietzins im früheren Mietverhältnis darf für sich allein nicht ausreichen, um die vertragliche Vereinbarung zu hinterfragen.

Eine Anfechtung ist nur gerechtfertigt, wenn sich dieser Wohnungsmangel auch tatsächlich auf den konkreten Mieter auswirkt. Der Mieter, welcher den vereinbarten Mietzins gerichtlich infrage stellt, muss folglich darlegen können, dass er sich in einer Zwangslage befand und er somit keine vernünftige Alternative für ein anderes Mietobjekt gefunden hat.

[17.493]

Nach Artikel 269a Litera a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Artikel 11 der VMWG legt die massgeblichen Kriterien für den Vergleich der Mietobjekte fest. Die Gerichte haben allerdings übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt. Sie stellen derart hohe Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien, dass der Beweis mit vernünftigem Aufwand nicht erbracht werden kann. Wie soll die beweisbelastete Partei nur schon an die erforderlichen Detailangaben zu "fremden" Mietobjekten herankommen? Selbst wenn dies gelingt, ist der Prüfungsaufwand für die Gerichte und Schlichtungsbehörden unverhältnismässig. Zudem sind diese selbst keine Immobilienfachexperten und kaum in der Lage, die Vergleichsobjekte im geforderten Detaillierungsgrad bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode objektiv zu beurteilen. Namentlich bei mehreren Jahrzehnten alten Gebäuden ist es heute nahezu unmöglich, die genügende Anzahl von Objekten zu finden, welche nach allen geforderten Elementen nahezu identisch sind. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist unweigerlich zum Scheitern verurteilt. Die Rechtsprechung hat die Anwendung der im Gesetz vorgesehenen Orts- und Quartierüblichkeit faktisch verunmöglicht. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Mieten wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz entsprechend festzulegen.

2 Stand der Vorprüfung

Am 23. Juni 2018 hat die Kommission der parlamentarischen Initiative 16.451 Folge gegeben; am 6. Juli 2018 der parlamentarischen Initiative 17.493.

Die Rechtskommission des Ständerates hat diesen Beschlüssen ihrer Schwesterkommission am 6. November 2018 die Zustimmung erteilt.



3 Erwägungen der Kommission

Die beiden parlamentarischen Initiativen fordern Anpassungen der Regeln betreffend die Mietzinsgestaltung. Aufgrund mehrerer hängiger parlamentarischer Vorstösse zum Mietrecht reichte die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates am 6. November 2018 eine Motion ein, mit dem Ziel in einer Gesamtschau die Regelungen im Mietrecht den heutigen Gegebenheiten anzupassen und zu vereinfachen ([18.4101](#) s Mo. Ständerat (RK-SR). Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen).

Der Ständerat hat die Motion am 20. März 2019 angenommen. Der Nationalrat lehnte die Motion am 20. Juni 2019 ab. Die Kommission wartete zunächst die Entscheide in Bezug auf die Motion 18.4101 ab. Nach der Ablehnung der Motion durch den Nationalrat fehlte der Kommission aufgrund der hohen Arbeitsbelastung bislang die Zeit einen eigenen Entwurf in dieser Sache auszuarbeiten. In der Zwischenzeit hat die Rechtskommission des Ständerates am 10. August 2020 nochmals eine ähnlich gelagerte Motion ([20.3922](#) s Mo. RK-SR. Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen) verabschiedet, welche voraussichtlich in der Wintersession 2020 vom Ständerat behandelt wird. Gestützt auf Art. 113 ParlG beantragt die Kommission daher, die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes zur Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 Egloff und 17.493 Egloff um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.