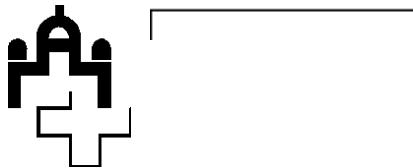


Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

CussegI naziunal



22.486 n Pa. Iv. Imboden. Transparenz im Mietwesen verbessern

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 27. Oktober 2023

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2023 die von Nationalrätin Natalie Imboden am 1. Dezember 2022 eingereichte parlamentarische Initiative vorgeprüft.

Die parlamentarische Initiative fordert die schweizweite Einführung einer Formularpflicht, durch welche Nachmieter und Nachmieterinnen über die Höhe des Mietzinses des Vormieters oder der Vormieterin informiert werden sollen.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt ihrem Rat mit 13 zu 11 Stimmen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben.

Die Minderheit (Brenzikofler, Aebischer, Arslan, Brunner, Dandrès, Flach, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Trede, Walder) beantragt, der parlamentarischen Initiative Folge zu geben.

Berichterstattung: Bregy (d)

Im Namen der Kommission
Die Präsidentin:

Christa Markwalder

Inhalt des Berichtes

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



1 Text und Begründung

1.1 Text

Das Obligationenrecht (OR) ist dahingehend zu ändern, dass die Höhe der Miete des Vormieters, der Vermieterin dem Nachmieter, bzw. der Nachmieterin offengelegt wird. Dies soll auf einem Formular erfolgen.

1.2 Begründung

Die landesweite Leerwohnungsziffer ist seit Jahresbeginn 2022 von 1,54 auf 1,31 Prozent gefallen. Sie dürfte weiter fallen und möglicherweise gar schweizweit die 1-Prozent-Marke unterschreiten. Heute kennen bereits viele grössere Städte und auch grössere Gemeinden (auch gewisse Tourismusgemeinden) tiefe Leerwohnungsziffern und damit latente Wohnungsnot. Die Verbesserung der Transparenz ist einerseits präventiv, andererseits ist sie ein erprobtes Instrument, damit sich Mieterinnen und Mieter einfacher gegen missbräuchliche Mieten wehren können. Heute kennen neun Kantone eine Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses (Artikel 270 Absatz 2 OR). Die in einzelnen Kantonen geltenden Bestimmungen nehmen jeweils Bezug auf die Leerwohnungsziffer (Leerwohnungsbestand). Seit der Ablehnung im Jahr 2016 der Vorlage des Bundesrates für die "Transparenz der Vormiete" gescheitert. (BBI 2015 4111) Obligationenrecht: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen haben weitere Kantone eine kantonale Formularpflicht eingeführt (neu Kanton Basel-Stadt und Luzern). Das Instrument bewährt sich. Für eine geografische Ausdehnung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz spricht die Rechtssicherheit und auch eine administrative Vereinfachung, wonach die Formulare für die Mitteilung des Vormietzinses oder von Mietzinserhöhungen sowie für die Kündigung von Mietverhältnissen künftig nicht mehr durch die Kantone, sondern durch den Bund zur Verfügung gestellt beziehungsweise genehmigt würden.

2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates prüfte die parlamentarische Initiative an ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2023 erstmals vor.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission hält fest, dass es den Kantonen bereits heute freisteht, ein Formular zum Anfangszins der vormietenden Partei für ihren Kanton einzuführen. Sie spricht sich dagegen aus, die Formularfrage auf eidgenössischer Ebene zu regeln und den Kantonen damit die Möglichkeit zu nehmen, auf lokale Veränderungen der Leerwohnungsziffer zu reagieren. Des Weiteren weist die Kommission darauf hin, dass es auch in den Kantonen mit Formularpflicht nicht zu sinkenden Mietpreisen oder zu erhöhter Transparenz gekommen ist. Zudem stehen Mieterinnen und Mietern bereits heute gesetzliche Instrumente zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zur Verfügung. Basierend auf diesen Erwägungen sieht die Kommission keinen Handlungsbedarf. Eine Minderheit beantragt dem Nationalrat, die parlamentarische Initiative anzunehmen. Sie konstatiert akute Wohnungsnot und sieht entsprechend einen Handlungsbedarf in der Frage der



Miettransparenz. Die Minderheit fordert dabei eine gesamtschweizerische Lösung, wie sie die parlamentarische Initiative vorschlägt, anstelle von kantonalen Massnahmen.