



Mittwoch, 20. Dezember 2023 14h00

## MEDIENMITTEILUNG

# KOMMISSION ERÖFFNET VERNEHMLASSUNG ZU ANPASSUNGEN DER REGELN DER MIETZINSGESTALTUNG

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates eröffnet die Vernehmlassung zu einer Mietrechtsvorlage, mit der zwei parlamentarische Initiativen in einem Erlassentwurf umgesetzt werden sollen. Mit den Änderungen sollen einerseits die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses gestärkt und andererseits die Kriterien für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses präzisiert werden.

Die Kommission hat an ihrer Sitzung vom 16. November 2023 einen Vorentwurf zu Änderungen im Mietrecht angenommen und entschieden, dazu eine Vernehmlassung zu eröffnen. Mit dem Vorentwurf sollen die Anliegen von zwei parlamentarischen Initiativen umgesetzt werden, namentlich die parlamentarischen Initiativen Egloff **16.451** («Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters») und Egloff **17.493** («Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»). Damit soll das Prinzip der Vertragstreue (*pacta sunt servanda*) und der Grundsätze von Treu und Glauben in vertraglichen Beziehungen gestärkt werden.

Mit dem Vorentwurf werden Änderungen vorgeschlagen im Bereich der Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie bei den Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses. Die Kommission schlägt vor, dass für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zusätzlich zur Mangellage auf dem Markt für Wohn- und Geschäftsräume oder zur erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache immer auch eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein muss, durch die sich die Mieterschaft zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Die unterbreitete Variante unterscheidet sich dadurch, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine persönliche oder familiäre Notlage erforderlich ist. Zudem möchte die Kommission die Kriterien für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses präzisieren, da diese in der Praxis derzeit kaum anwendbar ist. Neu sollen dafür drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen und fehlende Eigenschaften durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können.

Eine Minderheit der Kommissionsmitglieder lehnt die Vorlage ab und beantragt, nicht darauf einzutreten. Sie macht geltend, dass die vorgeschlagenen Änderungen einen Angriff auf den Kern des Mieterschutzes gegen missbräuchliche Mietzinsen darstellen. Sie ist der Ansicht, dass damit faktisch das wichtigste Rechtsinstrument, das den Verfassungsauftrag zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen auf Gesetzesebene konkretisiert (Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft), abgeschafft würde.

Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 10. April 2024. Die Parlamentsdienste werden bei der Durchführung der Vernehmlassung vom Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt. Die Stellungnahmen sind in elektronischer Form einzureichen ([VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)). Die Vernehmlassungsunterlagen können auf der Website der Bundesversammlung und jener der allgemeinen Bundesverwaltung abgerufen werden.

## AUTOR



RK-N  
Sekretariat der Kommissionen für Rechtsfragen  
CH-3003 Bern  
[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)  
[rk.caj@parl.admin.ch](mailto:rk.caj@parl.admin.ch)

## AUSKÜNFTE



Vincent Maitre  
Kommissionspräsident  
Tel.: 076 392 39 92  
  
Theres Kohler  
stv. Kommissionssekretärin  
Tel.: 058 322 97 61