

Nationalrat
Conseil national
Consiglio nazionale
Cussegl naziunal



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

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 14. Februar 2025

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2025 das weitere Vorgehen betreffend die im Titel erwähnte parlamentarische Initiative geprüft.

Die Initiative verlangt, dass im Gesetz die Vergleichskriterien für den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit festgelegt werden.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Frist für die Umsetzung der Initiative um zwei Jahre bis zur Frühjahrssession 2027 zu verlängern. Eine Minderheit (Dandrès, Arslan, Docourt, Flach, Funicello, Jaccoud, Mahaim, Marti Min Li, Schneider Meret) beantragt die Abschreibung der Initiative.

Berichterstattung: Tuena (d)

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Vincent Maitre

Inhalt des Berichtes
1 Text und Begründung
2 Stand der Vorprüfung
3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

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 branchenetablierte 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

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

Die RK-N hat der Initiative am 6. Juli 2018 Folge gegeben. Die Rechtskommission des Ständerates (RK-S) hat diesem Beschluss am 6. November 2018 die Zustimmung erteilt. Am 16. Dezember 2022 hat der Nationalrat die Behandlungsfrist der Initiative bis zur Wintersession 2024 verlängert.



3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission hat an ihrer Sitzung vom 16. August 2024 von den Ergebnissen der Vernehmlassung zum Vorentwurf in Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 Kenntnis genommen und zwei entsprechende Entwürfe zuhanden des Rates verabschiedet. Im Rahmen der Anpassung und Verabschiedung des dazugehörigen erläuternden Berichts hat die Kommission nun mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen, die Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 weiter zu verfolgen und hat die Verwaltung damit beauftragt, weitere Fragen im Zusammenhang mit der Klärung des Begriffs der Orts- und Quartierüblichkeit zu beantworten. Aus diesem Grund beantragt die Kommission eine Fristverlängerung um weitere zwei Jahre. Die Minderheit der Kommission beantragt, die parlamentarische Initiative 17.493 abzuschreiben, da sie der Auffassung ist, dass zusätzliche Abklärungen zum Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit keinen wesentlichen Mehrwert bringen. Sie ist zudem der Ansicht, dass die von der Kommission ausgearbeitete Lösung insbesondere zuungunsten der Mieterinnen und Mieter ausfällt.