

Bern, 8. März 2024

Kommission für Rechtsfragen
Bundeshaus
3003 Bern



VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

Vernehmlassung zu 16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters und 17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen

Sehr geehrter Herr Maitre,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

Die SP Schweiz lehnt die beiden Vorlagen vollständig ab. Die Umsetzung der Initiativen führt dazu, dass weniger Anfechtungen erfolgen können und wenn doch eine erfolgt, es einfacher wird, den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht missbräuchlich ist. So können die Mietzinsen einfacher erhöht werden. Dies ist insbesondere im Hinblick darauf, dass in der ganzen Schweiz die Mieten seit Jahren steigen, sehr stossend. Anpassungen im Mietrecht müssten zugunsten von Mieter:innen und nicht zu ihren Ungunsten erfolgen. Nachfolgend soll sodann konkret aufgezeigt werden, inwiefern die Umsetzung der Initiativen Mieter:innen benachteiligt und warum diese in ihrer Vollständigkeit abzulehnen sind.

1 Allgemeine Bemerkungen zum Vorentwurf

Im erläuternden Bericht wird korrekterweise festgehalten, dass sich die parlamentarischen Initiativen aufeinander auswirken (S. 28). Dies jedoch nicht in der im erläuternden Bericht erwähnten Art: Die vereinfachte Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit wirkt sich nicht im geringeren Umfang aus, weil der Anfangsmietzins weniger angefochten werden kann. Vielmehr stellen beide Vorlagen einzeln bereits weitere Hürden bei der Anfechtung dar. In Kombination miteinander führt dies jedoch dazu, dass (1) der Mietzins nur noch in wenigen Fällen angefochten werden kann und (2), wenn er angefochten werden kann, es stark erleichtert wird, zu beweisen, dass dieser nicht missbräuchlich ist. Somit werden Mieter:innen gleich in doppelter Hinsicht schlechter gestellt.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffend zudem den Kern des Mieter:innenschutzes, welcher in Art. 109 BV verankert ist. Der Bund muss demnach Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen. Mit der Umsetzung der erwähnten Initiativen würde der Verfassungsauftrag nach Ansicht der SP Schweiz nicht mehr erfüllt werden. Dem widerspricht auch der erläuternde Bericht nicht (S. 33 f.). Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass bereits heute Vermieter:innen in Eigenregime (meist überhöhte) Mieten festsetzen. Die Anfechtung erfolgt, wie im erläuternden Bericht erwähnt (S. 31), nur in wenigen Fällen. Die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen ist somit nach Ansicht der SP Schweiz erstens nicht verfassungsmässig und zweitens aufgrund der sehr kleinen Anzahl der Anfechtungen unnötig.

Schliesslich ist zudem zu erwähnen, dass mit der Umsetzung der in der Herbstsession 2023 im Ständerat angenommenen Vorstösse 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475 bereits eine Schwächung des Mieterschutzes stattgefunden hat. Eine weitere Schwächung wäre somit unverhältnismässig.

Dies insbesondere in Anbetracht dessen, dass sich Mieter:innen, aufgrund der Notwendigkeit des Wohnens, bereits generell in der schwächeren Position befinden.

2 Kommentare zu den einzelnen Pa. Iv.

2.1 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»

Mit der Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen anheben, unter welchen eine Anfechtung des Mietzinses erfolgen kann. Neu soll neben dem Erfordernis einer Mangellage auf dem Markt oder einer erheblicher Mietzinserhöhung kumulativ auch eine persönliche Notlage vorliegen. Dies stellt, wie im erläuternden Bericht erwähnt, eine hohe Hürde für die Anfechtung dar (S. 12 erläuternder Bericht). Wirtschaftlich gut gestellte Personen werden so faktisch von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses ausgeschlossen.

In der Variante wird sodann vorgesehen, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine zusätzliche Notlage erforderlich ist.

Beide Varianten haben zur Folge, dass weniger Anfangsmietzinse angefochten werden können. Dies verstösst gegen den Verfassungsauftrag in Art. 190 Abs. 1 BV. Mieter:innen hätten somit in **gewissen Situationen keine Möglichkeit mehr, bei Wohnungsknappheit oder starken Erhöhungen gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen**. Dies führt dazu, dass die Mieten weiterhin arbiträr und zu hoch festgelegt werden und so die Rechte der Mieter:innen weiter beschränkt werden. In Anbetracht der momentanen Situation in Bezug auf die steigenden Energiekosten sowie den steigenden Referenzzinssatz führt eine solche Anpassung dazu, dass das Gleichgewicht der Interessen gefährdet ist. Nach Ansicht der SP Schweiz ist somit auf die Pa. Iv. und die ausgearbeitete Variante abzulehnen. Schliesslich sei der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass im erläuternden Bericht ausgeführt wird, dass die Umsetzung zu Mehrarbeit für die Schlichtungsbehörden und Gerichte zur Folge haben könnte (S. 30). In Anbetracht dessen, dass die Umsetzung von 17.493 dazu führen sollte, dass weniger Aufwand für die Schlichtungsbehörden und Gerichte generiert werden soll, ist es insbesondere stossend, gleichzeitig eine parlamentarische Initiative umzusetzen, welche das Gegenteil bewirkt.

2.2 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»

Art. 269a OR soll dahingehend geändert werden, dass genauer definiert wird, wann der Mietzins als missbräuchlich qualifiziert wird. Der vorgeschlagene Abs. 1 soll den Inhalt von Art. 269a OR enthalten und somit sämtliche Ausnahmen von der Missbräuchlichkeit. Die Einleitung im neuen Art. 269a OR entspricht sodann Art. 11 Abs. 1 VMWG. Bst. a konkretisiert das Vergleichskriterium

der Bauperiode, Bst. B regelt die Bewertung der Kriterien Zustand und Ausstattung anhand der drei Kategorien einfach gut und sehr gut. Abs. 2 sieht sodann vor, dass nicht nur amtliche, sondern auch branchenetablierte Statistiken zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ausreichen. Nachfolgend soll auf die einzelnen Anpassungen eingegangen werden:

Art. 269a Abs. 2 litt. a E-OR befasst sich mit dem Kriterium der Bauperiode. Dabei soll die bundesgerichtliche Rechtsprechung kodifiziert werden. Die Anpassung stellt nach erläuterndem Bericht eine Neuerung zum geltenden Recht dar (S. 21). Jedoch wird auch ausgeführt, dass damit lediglich Rechtssicherheit geschaffen wird. Dem ist nach Ansicht der SP Schweiz zu widersprechen: Bis zum Erlass eines anderslautenden Urteils, kann davon ausgegangen werden, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichts Geltung besitzt. Diese muss von Rechtsanwender:innen auch berücksichtigt werden und hat einen ähnlichen Stellenwert wie Gesetzestexte. Es ist nicht ersichtlich, worin ein Mehrwehrt oder eine erhöhte Rechtssicherheit entsteht, wenn diese Rechtsprechung nun kodifiziert wird. Viel eher führt dies dazu, dass eine unnötige Starrheit in Bezug auf die Bauperiode geschaffen wird. Es ist insbesondere in einem Bereich wie dem Wohnwesen von Bedeutung, dass die Rechtsprechung ein gewisses Ermessen besitzt und sich an den bestehenden Gegebenheiten orientieren kann. Die SP Schweiz lehnt somit die Kodifizierung dieser Rechtsprechung ab.

Nach Art. 269a Abs. 2 Bst. b E-OR sind der Zustand und die Ausstattung nach den Kriterien einfach, gut und sehr gut zu bewerten. Bezüglich einzelner Merkmale gleicht das Gericht fehlende Eigenschaften nach seinem Ermessen durch das Berücksichtigen anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus. Neu wird also ein Schema für die Würdigung der Kriterien Ausstattung und Zustand eingeführt, was die Beweisführung vereinfachen und den Aufwand für Rechtsanwendende vereinfachen soll. Diesbezüglich wird im erläuternden Bericht erwähnt, dass die Tatsache, dass der Zustand und die Ausstattung im Gesetz ausdrücklich erwähnt wird, dazu führt, dass die Vergleichbarkeit von Mietobjekten öfter bejaht werden kann und der beweisbelasteten Partei (und somit der:dem Vermieter:in) dient (S. 23). Wie bereits erwähnt, ist es stossend, dass mit der Umsetzung dieser parlamentarischen Initiative einzig Erleichterungen für Vermieter:innen geschaffen werden. Auch diese Änderung wird somit von der SP Schweiz abgelehnt.

Nach Art. 269a Abs. 2 bst. c E-OR wird der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinse gestützt auf genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken erbracht. Der heutige Art. 11 Abs. 4 VMWG lässt im Gegensatz dazu nur amtliche Statistiken zu, womit die Änderung zu einer Vereinfachung für die beweisbelastete Partei führt (S. 23 des erläuternden Berichts). Neu enthält das Gesetz auch eine Anforderung an die eingereichte Statistik, indem festgehalten wird, dass diese genügend differenziert sein muss. Ob eine Statistik im Einzelfall jedoch zum Beweis ausreicht, wird von den Rechtsanwendenden entschieden. Im erläuternden Bericht wird weiter festgehalten, dass dabei für die branchenetablierten Statistiken wohl die Anforderungen an die amtlichen Statistiken massgebend sind (S. 23 ff.). Nach Ansicht der SP Schweiz ist nicht ersichtlich, weshalb zusätzlich branchenetablierte Statistiken als Beweis genügen sollen. Diese werden regelmässig von Vermieter:innen und/oder Hauseigentümer:innen erstellt und somit eher darauf hinweisen, dass die orts- und Quartierüblichkeit gegeben ist. Es wird somit schwierig, dass diese tatsächlich unvoreingenommen sind. Die amtlichen Statistiken besitzen hingegen eine gewisse Unabhängigkeit und sind somit besser zum Beweis geeignet. Sollten die branchenetablierten Statistiken nichtsdestotrotz zum Beweis zugelassen werden, ist darauf zu achten, dass diese nur in sehr ausgewählten Fällen als Beweis anerkannt werden. Rechtsanwender:innen müssen somit bei solchen Statistiken ein besonderes Auge darauf werden, ob es sich tatsächlich um eine unabhängige Statistik handelt, welche in objektiver Weise die Orts-

und Quartierüblichkeit abzubilden vermag. Eine grundsätzliche Erleichterung der Beweisführung ist somit abzulehnen.

Nach Art. 269a Abs. 3 E-OR sollen neu zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen. Dies, obwohl die bundesgerichtliche Rechtsprechung klar besagt, dass grundsätzlich fünf Objekte benötigt werden. In Ausnahmefällen (wenn noch eine Statistik eingereicht wird oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren) kann nach Bundesgericht auch auf bloss drei bis vier Vergleichsobjekte abgestellt werden. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass die Berücksichtigung sämtlicher Kriterien bereits eine umsichtige und sorgfältige Beweisführung mit sich bringt. Dem ist zu widersprechen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb in so **offensichtlicher Weise von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen werden sollte**. Nach Ansicht der SP Schweiz würde es einzig Sinn machen, die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu kodifizieren: Demnach wären grundsätzlich fünf Objekte notwendig, ausser in den erwähnten Ausnahmefällen, wo drei bis vier ausreichen könnten. Dass der Nachweis schwierig zu erbringen ist, ist so gewollt und reicht nicht aus, um eine Abweichung zu begründen. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit soll schliesslich nicht leichtfertig erbracht werden können. Der Vollständigkeit halber sei zu erwähnen, dass zudem bei den Vergleichsobjekten besondere Rücksicht darauf genommen werden muss, dass diese tatsächlich vergleichbar sind und somit nicht demselben Eigentümer:in oder Vermieter:in gehören.

Die Variante sieht sodann vor, dass auf den zweiten Satz von Art. 269a Abs. 2 bst. b OR verzichtet wird. Dies, da die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften als Ausgleich zu Rechtsunsicherheiten führen und den Aufwand der beweisbelasteten Partei sowie von Gerichten erhöhen könnte. Die vorgeschlagene Variante für Art. 269a E-OR, wonach auf das vorgesehene richterliche und nach Ermessen erfolgende Ausgleich fehlender Eigenschaften von Zustand und Ausstattung verzichtet wird, ist gegenüber der originalen Umsetzung der Pa. Iv. zu bevorzugen. Wie im erläuternden Bericht (S. 26) ausgeführt, würde diese Voraussetzungen zu einem Mehraufwand führen und Unklarheit schaffen. Im erläuternden Bericht wird jedoch auch ausgeführt, dass die Variante Rechtssicherheit schafft und die Orts- und Quartierüblichkeit den bisherigen Stellenwert behalte (S. 29). Dem ist zu widersprechen: Auch mit der Variante werden erhebliche Erleichterungen im Bezug auf die Orts- und Quartierüblichkeit eingeführt. Im Bezug auf die immer weiter steigenden Mieten ist nicht ersichtlich, warum für Vermieter:innen Erleichterungen diesbezüglich eingeführt werden sollten. Nach Ansicht der SP Schweiz ist somit auch die Variante abzulehnen.

Nach dem oben Gesagten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Gesetzänderung letztlich dazu führt, dass die **«wirtschaftliche» Kündigung erleichtert wird**. Unter dem Vorwand der Orts- und Quartierüblichkeit könnten so höhere Mietzinse bei einer Weitervermietung verlangt werden. Diese Anpassung würde somit den Schutzwall gegen diese Art von Kündigungen aufheben und das Missbrauchspotenzial enorm erhöhen.

Weiter ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass es gesetzestechnisch unschön ist, die Anpassungen, welche grundsätzlich in Verordnungsstufe (konkret in der VMWG) geregelt sein sollten, nun auf Gesetzesstufe gestellt werden sollen. Wie im erläuternden Bericht festgehalten, ist die Verordnung flexibler und kann schneller an veränderte Umstände angepasst werden (S. 27).

Zusammenfassend ist somit Folgendes festzuhalten: **Die Umsetzung beider parlamentarischen Initiativen sowie die vorgeschlagenen Varianten werden gänzlich von der SP Schweiz aus den oben genannten Gründen abgelehnt.**

Wir bitten Sie somit um Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth
Co-Präsident



Jessica Gauch
Politische Fachreferentin