



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Parlamentarische Initiativen

Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (16.451)

Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (17.493)

Stellungnahme eingereicht durch:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Kanton
<input type="checkbox"/> In der Bundesversammlung vertretene politische Partei
<input type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
<input type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
<input checked="" type="checkbox"/> Weitere interessierte Organisation
<input type="checkbox"/> Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson |
|---|

Absenderin oder Absender:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger,
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich

Wichtig:

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als Word-Dokument bis **Mittwoch, 10. April 2024** an folgende E-Mail-Adresse: VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.



Fragen

Zur Vorlage allgemein

Allgemeine Bemerkungen

Ja

Nein

keine Angabe

Bemerkungen:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss für die breite Bevölkerung bezahlbar sein. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger haben sich dem Ziel verschrieben, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Sie wenden für ihre Wohnungen die Kostenmiete an. Das heisst, sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst.

In den letzten zwanzig Jahren sind Mieten in der Schweiz massiv teurer geworden. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen hat sich die wirtschaftliche Tragbarkeit des Wohnens verschlechtert. Zudem verschärft sich die Wohnungsknappheit. Es ist deshalb zentral, dass sich die Mietpreis-Spirale nicht weiter dreht.

Die zwei eingangs genannten parlamentarischen Initiativen befördern ebendies. Sie schwächen das Mietrecht in einer unzulässigen Art und Weise. Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des Mieterschutzes, wie ihn die Verfassung vorsieht. Artikel 109 der Bundesverfassung beauftragt den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse. Gemäss Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Die Anfechtung des Anfangsmietzins durch die Mietpartei ist aktuell das einzige Instrument, um gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen. Die vorgeschlagenen Änderungen höhlen den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen aus. Bereits heute sind übersetzte Erträge im Mietwohnungsbereich weit verbreitet, wie verschiedene Studien (u.a. Raiffeisenbank, Büro BASS) in den letzten Jahren aufgezeigt haben.

Dies hat unerwünschte volkswirtschaftliche Konsequenzen, da dieses Geld den Miethaushalten fehlt und deren Kaufkraft schmälert. Eine weitere Konsequenz übersetzter Erträge im Mietwohnungsbereich sind die **steigenden Land- und Liegenschaftspreise**. Erwirbt eine Investorin ein Areal oder eine Liegenschaft, preist sie die künftigen Erträge ein. Können übersetzte Erträge erwirtschaftet werden, steigt auch die Zahlungsbereitschaft gewinnorientierter Investorinnen für Land- und Liegenschaften. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger sind die Leidtragenden. Sie können bei den heutigen Bodenpreisen vielerorts nicht mehr mithalten, mit der Konsequenz, dass ihr Marktanteil seit Jahren sinkt.

Unterstützen Sie die Vorlage insgesamt oder teilen Sie den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten?

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

Bemerkungen:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt beide Initiativen vollumfänglich ab.

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und zur Variante

Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag

Mit einer Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen verschärfen, unter denen die Mieterseite den Anfangsmietzins anfechten kann. Zusätzlich zur Mangellage auf dem Wohnungsmarkt oder zur erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache soll immer auch eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein, durch die sich die Mieterschaft zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Faktisch schliesst dies wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses aus. Der grundsätzliche Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse existiert nicht mehr.

Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird in der Praxis zwar relativ selten in Anspruch genommen. Jedoch ist von einer prophylaktischen Wirkung der Anfechtungsmöglichkeit auszugehen, die zwingend aufrechterhalten werden muss. Ansonsten ist mit weiteren Mietpreissteigerungen und folglich auch Bodenpreissteigerungen zu rechnen.

Transparente und faire Mietzinse gehören zu den Kernanliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen hoch zu gewichten und muss aufrechterhalten werden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt die Umsetzung gemäss Initiative deshalb ab.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

Befürwortung Ablehnung Neutral

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Weitere Bemerkungen:

Die Variante sieht vor, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine zusätzliche Notlage erforderlich ist. Dadurch wird dem Verfassungsauftrag etwas mehr Rechnung getragen. Wohnbaugenossenschaften lehnt aber auch die Variante entschieden ab.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative Variante Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt sowohl die pa. Iv. wie auch die Variante vollumfänglich ab.

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante

Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag

Nach Artikel 269a Buchstabe a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen nach geltender Bundesgerichtspraxis fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden, die in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sind.

In der Begründung der parlamentarischen Initiative wird auf den hohen Aufwand in der Beweisführung hingewiesen. Durch die Anforderungen der Rechtsprechung erscheine es fast unmöglich, die Orts- und Quartierüblichkeit zu beweisen. Mit der Initiative soll die Praktikabilität erhöht werden, indem drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen sollen und fehlende Eigenschaften durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können. Zudem werden einzelne Merkmale kategorisiert und branchenetablierte Statistiken zugelassen.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz steht der Umsetzung gemäss Initiative ablehnend gegenüber. Im aktuell angespannten Wohnungsmarkt wäre es falsch, die Hürden für den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu senken. Dies würde den Anreiz für die Vermieterseite erhöhen, aus wirtschaftlichen Gründen bestehende Mietverhältnisse zu kündigen und die Wohnungen daraufhin teurer zu vermieten. Wohnbaugenossenschaften Schweiz befürchtet, dass der Wohnfrieden in der Schweiz damit gefährdet würde.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

Befürwortung Ablehnung Neutral

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Weitere Bemerkungen:

Als Variante wird vorgeschlagen, dass fehlende Merkmale nicht durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können. Dies stellt eine Verbesserung im Vergleich zur Umsetzung gemäss Initiative dar und wäre zu priorisieren. Trotzdem lehnt Wohnbaugenossenschaften Schweiz auch die Variante ab.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative Variante Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt sowohl die pa. Iv. wie auch die Variante vollumfänglich ab.