



## 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:

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

<p><b>Absenderin oder Absender:</b> <b>Regierungsrat des Kantons Solothurn</b></p>
--

<p><b>Wichtig:</b></p>
------------------------

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



## Fragen

### Zur Vorlage allgemein

---

#### Allgemeine Bemerkungen

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage enthaltend die Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 mit einer Variante und der parlamentarischen Initiative 17.493 mit einer Variante?

Ja  Nein  keine Angabe

#### Bemerkungen:

*Die Umsetzung der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu sehen. Verschiedene Faktoren deuten darauf hin, dass die Schweiz auf eine Wohnungsknappheit zusteuert. Die geringere Bautätigkeit steht einer wachsenden Bevölkerung, einer zunehmenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie einer abnehmenden Haushaltsgrösse gegenüber. Es sind ein weiterer Rückgang der Wohnungsleerstände sowie verstärkte Preisanstiege bei den Mieten zu erwarten (vgl. «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» II/2023 vom 23. Mai 2023). Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte von 1.31% auf 1.15% zurückgegangen, wobei es sich um den dritten Rückgang des Leerstands in Folge handelt. Beim hypothekarischen Referenzzinssatz hat im Juni 2023 die Trendwende eingesezt, als erstmals seit dessen Einführung im September 2008 ein Anstieg um einen Viertelprozentpunkt auf 1.5% bekannt gegeben wurde. Per 1. Dezember 2023 ist der Referenzzinssatz bekanntlich auf 1.75% gestiegen und per 1. März 2024 unverändert geblieben.*

*Die Verknappung des Wohnraums, welche sich u.a. an der sinkenden Leerwohnungsziffer zeigt, trifft die Mietenden fast zeitgleich mit einem deutlichen Anstieg der Nebenkosten infolge der Energiemangellage und dem im Zuge der Zinswende steigenden Referenzzinssatz. Das Budget von sehr vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz wird durch hohe Nebenkostennachzahlungen und steigende Mieten stark belastet. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sehen sich zweimal innert kurzer Zeit mit steigenden Grundmieten konfrontiert.*

*Der Bundesrat geht davon aus, dass sich aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes zusammen mit anderen Kostenfaktoren wie der allgemeinen Teuerung innert relativ kurzer Zeit Mietzinserhöhungen von etwa 15% ergeben könnten. Er plant daher kurzfristig umsetzbare mietzinsdämpfende Massnahmen (vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 22. November 2023). Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF hat jüngst einen Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit vorgestellt (vgl. Medienmitteilung vom 13.02.2024).*

*Es scheint uns wichtig, die vorgesehenen Änderungen vor diesem Hintergrund zu betrachten.*

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

Angesichts der oben dargestellten Entwicklungen und der geplanten mietzinsdämpfenden Massnahmen scheint es nicht angezeigt, zwei parlamentarische Initiativen umzusetzen, die insbesondere die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöhen (Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, S. 12) bzw. die Beweisführung (in der Mehrzahl der Fälle für die Vermieterschaft) vereinfachen (S. 14 des Berichts). Die Rechtsposition der Vermieterschaft würde (im Bereich der Anfechtung des Anfangsmietzinses) gegenüber dem geltenden Recht verstärkt bzw. die

Anpassungen (im Bereich der Vereinfachungen bei der Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit) würden sich insgesamt überwiegend zugunsten der Vermieterschaft auswirken (vgl. Bericht S. 30). Damit besteht die Gefahr, dass die (bereits angestiegenen) Mietzinse weiter zunehmen und die Umsetzung der vorliegenden parlamentarischen Initiativen den vom Bundesrat geplanten mietzinsdämpfenden Massnahmen entgegenläuft.

**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*

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Nach geltendem Recht ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses in drei alternativen Fällen möglich (Zwang zum Vertragsabschluss aufgrund persönlicher oder familiärer Notwendigkeit oder wegen der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt [Wohnungsmangel] oder erhebliche Erhöhung des Mietzinses gegenüber demjenigen der Vormieterin oder des Vormieters). Neu soll in jedem Fall zusätzlich zu einem objektiven Element (Wohnungsmangel oder erhebliche Erhöhung gegenüber dem Vormietzins) eine persönliche oder familiäre Notlage nachgewiesen werden müssen. Es scheint nicht angezeigt, angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und aufgrund verschiedener Faktoren steigender Mietzinse das Anfechtungsrecht der Mieterinnen und Mieter einzuschränken. Punktuelle Änderungen einzig zu Lasten der schwächeren Vertragspartei lassen sich kaum rechtfertigen.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag


**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante schwächt die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses gegenüber dem Initiativtext zwar ab, doch hätte auch sie zur Folge, dass noch viel seltener (als ohnehin heute schon) eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses durch die zuständige Schlichtungsbehörde oder das zuständige Zivilgericht erfolgen könnte (vgl. Bericht S. 31).

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Grundsätzlich wird sowohl der Wortlaut der Initiative als auch die Variante abgelehnt. Die Variante lässt es immerhin zu, eine erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses ohne den Nachweis einer persönlichen oder familiären Notlage anzufechten und schränkt das Recht zur Anfechtung des Anfangsmietzinses damit weniger stark ein. Bei einer Wahl zwischen dem Wortlaut der Initiative und demjenigen der Variante, wäre daher die Variante vorzuziehen.

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

---

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Siehe erste Frage.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493**

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass bestimmte Elemente der Beweisführung neu im Gesetz umschrieben werden sollen. Soweit die bundesgerichtliche Rechtsprechung kodifiziert werden soll (Art. 269a Abs. 2 Bst. a OR betr. die Bauperiode), dient dies der Rechtssicherheit und vereinfacht die Anwendung für die Mietvertragsparteien wie auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte. Auch ein Schema betreffend die Würdigung der Kriterien des Zustands und der Ausstattung erscheint sinnvoll (Art. 269a Abs. 2 Bst. b, 1. Satz). Die Beweisführung wird erleichtert und der Aufwand reduziert sich. Davon profitieren wiederum beide Vertragsparteien wie auch die Behörden und Gerichte.

Die richterliche, nach Ermessen erfolgende Ausgleichung von fehlenden Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen – wobei nicht definiert wird, was unter einem Merkmal zu verstehen ist – hätte zur Folge, dass die Vergleichbarkeit von Mietobjekten künftig öfter bejaht werden könnte. Im Bericht wird zu Recht festgehalten, dass die Vorlage bereits mehrere Erleichterungen für die beweisbelastete Partei (z.B. Reduktion der Anzahl anzugebender Vergleichsobjekte) enthält und es nicht ersichtlich ist, warum der Ausgleich nur bei den Kriterien des Zustands und der Ausstattung (und bspw. nicht bei der Lage) möglich sein soll. Die richterliche Ausgleichung würde die Vorteile der neu kodifizierten klaren Kriterien wieder aufweichen und eher Rechtsunsicherheit schaffen. In der Variante wurde die richterliche Ausgleichung daher zu Recht weggelassen.

Die Rechtsprechung verlangte bisher mindestens fünf Vergleichsobjekte. Wir gehen mit den Aussagen im Bericht, wonach die Berücksichtigung der Kriterien der Lage, Grösse, Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode eine umsichtige und sorgfältige Beweisführung erfordert, einig. Die zuverlässige Aussage über die Orts- und Quartierüblichkeit, welche mit der Anzahl von fünf Vergleichsobjekten sichergestellt werden sollte, ist daher auch unserer Ansicht nach künftig bereits gestützt auf drei Vergleichsobjekte möglich. Entsprechend stimmen wir dem neuen Art. 269a Abs. 3 OR zu.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante**

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Siehe weitere Bemerkungen oben zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Siehe weitere Bemerkungen oben zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**