

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
 Sehr geehrte Damen und Herren*

In letzter Zeit wurden verschiedene Vorstösse eingereicht, mit welchen punktuelle Revisionen des Mietrechts verlangt werden. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) verfolgt diese Entwicklung aufmerksam. Er sieht in verschiedener Hinsicht Korrekturbedarf, insbesondere bei Themen, bei welchen sich die Praxis vom ursprünglichen Willen des Gesetzgebers entfernt hat. Vor diesem Hintergrund unterstützt der VIS insbesondere die beiden Parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 (Egloff). Beide sprechen konkrete Fragen an: Unter welchen Umständen soll der Anfangsmietzins angefochten werden können? Und wie kann das Kriterium der Orts- oder Quartierüblichkeit wieder praktikabel gemacht werden? Die Rechtskommission des Nationalrates (RK-N) sieht hier ebenfalls Handlungsbedarf und hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, verschiedene Umsetzungsvarianten zu präsentieren. Der Nationalrat hat daher auf Antrag der RK-N über eine Fristverlängerung um zwei Jahre zu entscheiden. Lesen Sie im aktuellen Sessionsbrief, weshalb wir als VIS die beiden Pa. Iv. und die Fristverlängerung unterstützen.



Ich wünsche Ihnen eine erfolgreiche Wintersession, danach frohe Festtage und für das Neue Jahr alles Gute. Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.

Daniel Fässler
 Präsident VIS
 Ständerat

Für Treu und Glauben im Mietrecht

Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters – Pa. Iv. 16.451 (Egloff)

NR, Freitag, 16. Dezember

Sehen sich Mieterinnen und Mieter aufgrund einer Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Mietmarkt zum Abschluss eines Mietvertrages gezwungen, dann können sie den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Dies gilt auch, wenn der Anfangsmietzins im Vergleich zum vorherigen für dieselbe Mietsache erheblich erhöht wurde. Dieser gesetzgeberische Wille wird in der Praxis zunehmend geritzt und mit dem Bundesgerichtsurteil vom 18. Mai 2016 (4A_691/2015) übergangen. Heute können Anfangsmietzinses schon dann angefochten werden, wenn in einer Region ein «Wohnungsmangel» besteht – unabhängig davon, ob dieser für den Vertragsabschluss kausal war. Damit wurde die Hürden für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses erheblich gesenkt. Der Grundsatz der Vertragstreue wird zunehmend untergraben.

Die Pa. Iv. 16.451 (Egloff) hat zum Ziel, Artikel 270 Absatz 1 Buchstabe a OR so anzupassen, dass eine Anfechtung des Anfangsmietzinses auf Fälle beschränkt wird, in denen effektiv eine persönliche Zwangslage vorliegt, nachgewiesen ist und für den Vertragsabschluss kausal war. Allein ein gesetzlich nicht definierter, nur auf statistischen Erhebun-

Vorschau wichtige Geschäfte Wintersession 2022

STÄNDERAT

■ 21.476 Pa. Iv. Sommaruga. Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands
 SR, 14. Dezember

VIS: Ablehnung

NATIONALRAT

■ 21.469 Pa. Iv. Badran. Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands

NR, Termin offen

VIS: Ablehnung

■ 21.471 Pa. Iv. Töngi. Mietrechtliche Überwälzungssätze den realen Werten anpassen

NR, Termin offen

VIS: Ablehnung

■ 16.451 Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters

NR, 16. Dezember

VIS: Ja zur Fristverlängerung

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

NR, 16. Dezember

VIS: Ja zur Fristverlängerung

gen beruhender «Wohnungsmangel» darf für eine Anfechtung nicht genügen.

Die RK-N hat sich am 10. November dafür ausgesprochen, die Frist für die Umsetzung der von beiden Rechtskommissionen unterstützte Pa. Iv. um weitere zwei Jahre zu verlängern. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt,

verschiedene Umsetzungsvarianten zu präsentieren. Der VIS begrüsst das Vorgehen und spricht sich für eine Fristverlängerung aus.

Der VIS empfiehlt Ihnen:

- Der RK-N zu folgen und der Fristverlängerung für die Umsetzung der Pa. Iv. 16.451 (Egloff) zuzustimmen.

Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen

Pa. Iv. 17.493 (Egloff)

NR, Freitag, 16. Dezember

Gemäss Artikel 269a OR gelten Mietzinse als nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Das Gesetz legt jedoch nicht fest, wie die Orts- oder Quartierüblichkeit zu bestimmen ist, weshalb dieses Kriterium in der Praxis kaum Anwendung findet. Die bisherige Rechtsprechung und die auf Verordnungsebene festgelegten Kriterien sind der Grund dafür, dass der Wille des Gesetzgebers nicht umgesetzt wird.

Die Pa. Iv. Egloff 17.493 will die nötigen Kriterien zur Umsetzung der Orts- und Quartierüblichkeit gesetzlich verankern. Beispielsweise soll neu festgehalten werden, dass für die Ermittlung der Orts- oder Quartierüblichkeit Mietzinse von Immobilien beigezogen werden sollen,

welche nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der in Frage stehenden Mietsache vergleichbar sind.

Die RK-N hat sich am 10. November auch hier dafür ausgesprochen, die Frist für die Umsetzung der Pa. Iv. um weitere zwei Jahre zu verlängern. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, verschiedene Umsetzungsvarianten zu präsentieren. Der VIS unterstützt die Pa. Iv. und stimmt der von der RK-N beantragten Fristverlängerung zu.

Der VIS empfiehlt Ihnen:

- Der RK-N zu folgen und der Fristverlängerung für die Umsetzung der Pa. Iv. 17.493 (Egloff) zuzustimmen.

Sessionsanlass VIS: Verschiebung auf 1. März 2023

Sehr gerne hätten wir Sie am Abend des 5. Dezember zu unserem Sessionsanlass begrüsst. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Abendsitzungen im National- und Ständerat müssen wir den Sessionsanlass leider absagen. Danke für Ihr Verständnis.

Wir laden Sie nun in der Frühjahrsession 2023 zu diesem Anlass ein. Wir freuen uns, wenn Sie sich bereits heute den Mittag des 1. März 2023 reservieren. Der Referent Urs Hausmann wird aktuelle mietrechtliche Diskussionen und Vorstösse aus volkswirtschaftlicher und damit auch aus wirtschaftspolitischer Sicht beleuchten. Er wird dabei die Frage beantworten, wie sich allfällige Mietrechtsrevisionen auswirken würden – auf Investoren, Vermieterinnen und Vermieter sowie auf Mieterinnen und Mieter.

Save the Date

Mittwoch, 1. März 2023, Restaurant zum Äusseren Stand, Saal Empire, Bern

■ ab 12.30 Uhr

Apéro und Stehlunch

■ 13.15 Uhr

Begrüssung Daniel Fässler, Präsident VIS, Ständerat AI

■ 13.20 Uhr

Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht

Urs Hausmann, Dr. oec. HSG und Dr. iur. HSG