



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

**Absenderin oder Absender:**

**Casafair Schweiz, Bollwerk 35, 3001 Bern**

**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](mailto: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:

Casafair sieht beim geltenden Mietrecht einen grossen Revisionsbedarf. Anpassungen sollten vorzugsweise nicht mit einzelnen Vorstössen angegangen, sondern in einer Gesamtschau am Runden Tisch erarbeitet werden mit allen Vertretungen der Eigentümerschaften, der Immobilienwirtschaft und der Mieterseite.

Zurzeit herrscht eine grosse Wohnungsknappheit, insbesondere in den Ballungszentren. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragbarkeit für eine breite Bevölkerungsschicht ist es dringlich, dass sich diese Situation nicht noch weiter verschärft. Wohnen ist ein Grundrecht und Casafair steht dafür ein, dass Wohnraum bezahlbar bleibt. Änderungen des Mietrechtes bedürfen deshalb einer grossen Umsicht gegenüber den Bedürfnissen der jeweiligen Vertragsparteien. Insbesondere in Zeiten von Wohnungsknappheit ist der Bund gehalten, entsprechende regulierende Massnahmen zu ergreifen wie z.B. Kostenkontrollen und Renditenachweise.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### Bemerkungen:

Casafair lehnt beide Initiativen vollumfänglich ab.

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

---

### *Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

Die heutige Regelung sieht vor, dass die Mieterschaft den Mietzins anfechten kann, wenn der Mietzins gegenüber der Vormiete ohne nähere Begründung erheblich erhöht wurde. Casafair vertritt deshalb das [Mietzinsmodell „kostendeckende Miete“](#), das auf den tatsächlich anfallenden Kosten und einer angemessenen Rendite beruht. Wenn die Rendite nachweisbar ungenügend ist, muss die Eigentümerschaft die Miete angemessen erhöhen können. Casafair lehnt es ab, dass die Miete bei jedem Mieterwechsel erhöht werden kann, dies ohne den Nachweis einer prüfbaren Begründung. Der vorliegende Vorstoss würde die Mietzinsspirale noch weiter befeuern.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

#### **Weitere Bemerkungen:**

Casafair steht dafür ein, dass die Mietzinsgestaltung transparent und nachvollziehbar gemacht wird, damit die Missbräuchlichkeit eingedämmt werden kann. Die vorliegende pa. Iv. verlangt dem entgegengesetzt, dass der Anfangsmietzins nur dann angefochten werden kann, wenn die Mieterschaft eine grosse persönliche oder finanzielle Not beim Abschluss des Mietvertrages nachweisen kann. Kumulativ dazu muss ein Mangel an Wohn- und Geschäftsräumen herrschen und zudem der Mietzins gegenüber der Vormiete erheblich erhöht worden sein. Diese Kumulation der Anforderungen zur Anfechtung erschwert die Überprüfung der Mieten auf eine Missbräuchlichkeit. Sollte die Mieterschaft zudem ihre persönliche oder finanzielle Not nicht ausreichend nachweisen können, wird auch jede Missbräuchlichkeitsüberprüfung hinfällig.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

#### **Weitere Bemerkungen:**

Auch die Variante zur parlamentarischen Initiative ist abzulehnen. Das kumulative Erfüllen der Formerfordernis der Anfechtung entfällt zwar bei der Variante. Casafair fordert, dass eine allfällige Missbräuchlichkeit auf Grund einer erheblichen unbegründeten Erhöhung der Vormiete auf jeden Fall überprüft werden können muss.

### **Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Casafair 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

Casafair lehnt auch diese pa. Iv. vollumfänglich ab. Der Begriff Orts- und Quartierüblichkeit ist ein unklarer Begriff, der überarbeitet und geklärt werden muss. Dieses Kriterium ermöglicht es, dass Mieten bei jedem Mieterwechsel stark erhöht werden und dies allenfalls in einem übersetzten Rahmen. Zudem trägt jede Mietzinserhöhung wiederum zur Erhöhung der Quartierüblichkeit bei und die Mietzinsspirale dreht sich umso schneller nach oben. Die Verankerung der Orts- und Quartierüblichkeit hat auch zur Folge, dass dies praktisch nicht angefochten werden kann.

Casafair vertritt deshalb das [Mietzinsmodell „kostendeckende Miete“](#), das auf den tatsächlich anfallenden Kosten und einer angemessenen Rendite beruht.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs.2 Bst. B OR	Die Kriterien „einfach, gut und sehr gut“ sind subjektiv und können nur mit einem Katalog zur Festlegung angewandt werden. Weitere Kriterien wie Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode sollen neu durch richterliches Ermessen ergänzt werden. Damit bestünde immer noch keine Rechtssicherheit, da die Abweichungen bei diesen Kriterien sehr gross sein können.	Der Bund soll durch eine flächendeckende Erhebung statistische Werte zu Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode erheben. Diese Vergleichswerte werden allen Parteien zugänglich gemacht.

### Weitere Bemerkungen:

Die Möglichkeit, Mietzinsänderungen unter dem Titel der Orts- und Quartierüblichkeit überprüfen zu können, muss bestehen bleiben. Sei dies bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses oder bei Erhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Die Vermieterschaft kann demgegenüber mit einer transparenten und nachvollziehbaren Mietzinsgestaltung den Nachweis der ungenügenden Rendite erbringen.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

### Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

### Bemerkungen:

Casafair lehnt sowohl die pa. Iv. wie auch die Variante vollumfänglich ab.