



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 checked="" 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 type="checkbox"/> Weitere interessierte Organisation
<input type="checkbox"/> Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson |
|---|

Absenderin oder Absender:

*FDP.Die Liberalen
Generalsekretariat
Neuengasse 20
Postfach
CH-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. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.



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:

FDP. Die Liberalen ist es ein Anliegen, dass das Institut des Eigentums als Pfeiler unseres Wohlstands nicht durch Mieterschutzbestimmungen seiner Essenz beraubt wird. Zwischen Mieterschutz und Einschränkungen des Eigentums muss ein für beide Seiten tragbarer Kompromiss gefunden werden. In einigen Punkten ist diese Waage aus dem Gleichgewicht geraten. Sei es durch eine bestimmte Entwicklung der Rechtsprechung oder sei es, dass die Praxisprobleme bei der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen zutage getragen haben. Diese Unstimmigkeiten gilt es auszubessern. Aus diesen Gründen hatte die FDP die den vorliegenden Vorentwürfen zugrundeliegenden Vorstösse und deren Ausarbeitung in den Kommissionen unterstützt.

Aufgrund der inhaltlich unabhängigen Initiativen sollten auch die Revisionsvorlagen im Anschluss an die Vernehmlassung getrennt werden. Nur so kann beim Parlament und allenfalls beim Stimmvolk die Unabhängigkeit der Willensbildung gewährleistet werden. Die FDP fordert zwei getrennte Gesetzgebungsprojekte.

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

Vorlage der Mehrheit Minderheit (Nichteintreten) Neutral

Bemerkungen:

Die kürzlich vom Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlichte Medienmitteilung (siehe [MM](#)) zeigt auf, dass die Schlichtungsverfahren im Mietwesen um 46% gestiegen sind. Die Anzahl der Pendenzen steigt in die Höhe, wie sie noch nie verzeichnet worden sind. Der grösste Teil der Verfahren zielt auf den Bereich der Mietzinsen ab.

Die vorliegenden Initiativen schaffen Rechtssicherheit und einen realen Praxisbezug, Konkretisieren die Gesetzgebung und Erleichtern die Beweisführung. In Zeiten von stetiger Wohnungsknappheit und brisant steigenden Anzahl der Verfahren sind jegliche Korrekturen im Mietrecht unabdingbar. Aufgrund dessen folgt die FDP der Mehrheit und unterstützt die Vorlage gemäss dem Wortlaut der parlamentarischen Initiativen.

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?

- *Mit der Einführung des Tatbestandsmerkmal der Notlage des Mieters, wird neu ein subjektives Element beigezogen, was die zahlreichen Anfechtungen auf qualifizierte Fälle beschränken lässt.*
- *Gemäss heutiger Rechtslage kann der situative Wohnungsmangel schon Grund genug sein, um einen Anfangsmietzins anzufechten.*
- *Dieser faktische Automatismus führt zu mehr Streitfällen und löst das Problem der Wohnungsmangel erst recht nicht.*
- *Zudem bildet es einen Eingriff in die Vertragsfreiheit, schwächt den vertraglichen Grundsatz «pacta sunt servanda» und führt bei beiden Parteien zu Rechtsunsicherheit.*
- *Der Schutz, in Form von der Anfechtungsmöglichkeit, soll nur jenen gewährleistet werden, die einer persönlichen Zwangslage unterliegen, andernfalls ist es missbräuchlich.*

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Keine.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

- Die Vorlage gilt es gemäss dem Wortlaut der Initiative umzusetzen.
- Das Abweichen vom vertraglichen Grundsatz ist bereits ein grosser Einschnitt in die Vertragstreue, weswegen auch die Hürden für eine Anfechtung hochgehalten soll.
- Ein Missbrauchsschutz soll nur in äussersten Ausnahmen gewährt werden.
- Die FDP besteht auf dem kumulativen Erfordernis des Vorhandenseins einer Notlage und gleichzeitiger Mangellage auf dem Markt oder erheblicher Mietzinserhöhung.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

- Parlamentarische Initiative
 Variante
 Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

- Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist ein erheblicher Eingriff in die Vertragsfreiheit und greift die Garantie des Privateigentums an.
- Die Möglichkeit einer Abweichung muss folglich gezielt und präzise sein und darf nur Fälle von Zwangslagen miteinbeziehen.
- Gemäss dieser Tatsache ist es stossend und missbräuchlich Mieter, die gemäss freien Willen einen Vertrag eingegangen sind, einen solchen Schutz zu gewähren.

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?

- *Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist aktuell unweigerlich zum Scheitern verurteilt.*
- *Die Bundesgerichtliche Rechtsprechung hat die Anwendung der im Gesetz vorgesehenen Orts- und Quartierüblichkeit durch eine restriktive Auslegung faktisch verunmöglicht.*
- *Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Mieten wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz entsprechend festzulegen.*
- *Die Erleichterung des Nachweises für die Ortüblichkeit ist parteilich ausgewogen und ist im Interesse der Mieter als auch der Vermieter.*
- *Für den Vergleich sollen fortan auch Branchenstatistiken erlaubt sein, was einen besseren Praxisbezug ermöglicht und von der FDP begrüsst wird.*

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Keine.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

- *Gemäss heutiger Praxis werden zum Vergleich praktisch nur kongruente Vergleiche zugelassen.*
- *Auf dem Markt bestehen aber immer Unterschiede und identische Mietobjekte in unterschiedlichen Gebäude sind nicht auffindbar.*
- *Mittels des richterlichen Ermessens und der Möglichkeit fehlende Vergleichsmerkmale auszugleichen, wird die Beweisführung erleichtert.*
- *Ohne eine solche Handhabung, wird trotz der Erleichterung, der Nachweis auf Orts- und Quartierüblichkeit in vielen Fällen weiterhin verwehrt.*

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.