



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:

- Kanton
- In der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- Weitere interessierte Organisation
- Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

KGAST
Kreuzstrasse 26
CH-8008 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

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 KGAST begrüsst die Begehren beider parlamentarischen Initiativen, da sie unter anderem für Rechtssicherheit sorgen und dazu beitragen, dass der Wille des Gesetzgebers umgesetzt wird. Allerdings wäre es aus Sicht der KGAST wünschenswert, diese beiden voneinander unabhängigen parlamentarischen Initiativen und damit allfällige Gesetzesänderungen in separaten Vorlagen umzusetzen.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

Bemerkungen:

Eine Anpassung von Art. 270 OR (Anfechtung des Anfangsmietzins) ist u.E. angebracht.

Bei der Anpassung von Art. 269a OR sehen wir nicht denselben Handlungsbedarf.

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?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative Variante Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Bei der Variante kann die Mieterschaft den Anfangsmietzins unabhängig der Notlagen anfechten, sofern der Anfangsmietzins ggü. dem früheren Mietzins erheblich erhöht wurde.

Somit ist u.E. der Schutzgedanke des Gesetzgebers durch zwei Anfechtungsmöglichkeiten erfüllt mit

- der kumulativen Erfordernis der Notlage und einer Mangellage
- der erheblichen Erhöhung des Mietzinses

Und dem Bedürfnis der Vermieterschaft, dass verhindert wird, dass wie heute, jede Mietpartei alleine aufgrund einer örtlichen Mangellage den Anfangsmietzins anfechten kann.

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?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
<p>Art. 269a Abs. 2 und 3</p> <p>2 Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei gilt Folgendes:</p>		
<p>a. In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar:</p> <p>1. Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden,</p> <p>2. Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.</p>		
<p>b. Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten; fehlen Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen, so gleicht der Richter diese nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.</p>	<p>Kriterium «Zustand» in die Kategorien einfach, gut + sehr gut OK</p> <p>Kriterium «Ausstattung» hat den Ausbaustandard und die Infrastruktur zum Gegenstand. (siehe auch weitere Bemerkungen)</p> <p>Der Zusatz im Gesetz erschwert die ohnehin schon schwierige Gewichtung.</p>	
<p>c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenetaillierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.</p>	<p>OK, sofern nicht durch Abs. 3 aufgehoben wird.</p>	
<p>3 Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.</p>	<p>3 wäre in Anlehnung zu VMWG Art. 4 Abs.2 bei welcher die Erhebung von pauschalen Nebenkosten auf Durchschnittswerte von 3 Jahren abgestellt wird (als statistische Grösse).</p> <p>OK, sofern Abs 2c nicht erfüllt werden kann.</p>	

Weitere Bemerkungen:

In der paritätischen Lebensdauertabelle von Mieterverband und HEV findet sich eine teilweise Unterscheidung in «günstige Qualität», «mittlere Qualität» und «gehobene Qualität» sowie «tiefer Qualität» und «hoher Qualität»

Variante wird bevorzugt.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 und 3 2 Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei gilt Folgendes:		
a. In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar: 1. Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden, 2. Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.		
b. Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten.	Kriterium «Zustand» in die Kategorien einfach, gut + sehr gut OK Kriterium «Ausstattung» hat den Ausbaustandard und die Infrastruktur zum Gegenstand. (siehe auch weitere Bemerkungen)	
c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.	OK, sofern nicht durch Abs. 3 aufgehoben wird.	
3 Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.	3 wäre in Anlehnung zu VMWG Art. 4 Abs.2 bei welcher die Erhebung von pauschalen Nebenkosten auf Durchschnittswerte von 3 Jahren abgestellt wird (als statistische Grösse). OK, sofern Abs 2c nicht erfüllt werden kann.	

Weitere Bemerkungen:

In der paritätischen Lebensdauertabelle von Mieterverband und HEV findet sich eine teilweise Unterscheidung in «günstige Qualität», «mittlere Qualität» und «gehobene Qualität» sowie «tiefer Qualität» und «hoher Qualität»

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Art. 269a Abs. 2b: Die Einräumung von Ermessenspielräumen für den Richter hinsichtlich Bestimmung von Zustand und Ausstattung der Wohn- und Geschäftsräume erschwert die ohnehin schon schwierige Gewichtung.