

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrats
Herr Vincent Maitre
3003 Bern

Bern, 8. April 2024

vernehmlassungrk.consultationcaj@parl.admin.ch

Änderungen des Mietrechts (Anfangsmietzins, Orts- und Quartierüblichkeit): Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) nimmt im Folgenden gerne dazu Stellung.

Die Gewerkschaften lehnen den von Ihrer Kommission präsentierten, auf Basis der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 ausgearbeiteten Vorentwurf für Änderungen des Obligationen- beziehungsweise des Mietrechts ab. Dies ganz grundsätzlich deshalb, weil es sich bei beiden Vorlagen um massive Verschlechterungen des Mietrechts handelt. Sie vergrössern das bereits heute vorhandene Ungleichgewicht zwischen VermieterInnen und MieterInnen weiter zu Ungunsten Letzterer, obwohl in vielen Bereichen des Mietrechts längst vielmehr eine Stärkung des MieterInnenschutzes angezeigt wäre.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des MieterInnenschutzes, der sich aus einem Verfassungsauftrag ergibt: Art. 109 BV besagt, dass der Bund Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen muss. Die Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen entzögen jedoch dem Schutz der MieterInnen vor missbräuchlichen Mietzinsen jegliche praktische Bedeutung.

Die MieterInnen gaben im Jahr 2022 13 Prozent mehr für die Miete aus als 15 Jahre zuvor (bei einer allgemeinen Teuerung von 3.3 Prozent im selben Zeitraum). Die Höhe der Mieten ist eine der Hauptursachen für die finanziell schwierige Situation von Hunderttausenden von Haushalten in diesem Land. **Die vorgeschlagenen Änderungen des OR würden zu einem weiteren Anstieg der Mieten führen und damit noch breitere Bevölkerungsschichten in grösste Zahlungsschwierigkeiten bringen.**

Die Verantwortung für die Kontrolle der Einhaltung des Verbots missbräuchlicher Mietzinse liegt bereits heute ausschliesslich bei den MieterInnen. In der Praxis setzen die VermieterInnen die Miete nach eigenem Ermessen fest, dies oft bis zum Maximum der zahlungskräftigsten Nachfrage. Gleichzeitig sind viel zu wenige MieterInnen überhaupt in der Lage, ihren Anfangsmietzins anzufechten: wie im erläuternden Bericht dargelegt, werden schon heute gerade mal 0.3 Prozent der neu abgeschlossenen Mietverträge angefochten. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist jedoch das einzige Instrument, mit dem die MieterInnen den Mietzins auf ein Niveau senken können, das nicht zu einer übermässigen Rendite des Eigenkapitals der VermieterInnen führt. Dieses Instrument ist daher von grundlegender Bedeutung und darf keineswegs geschwächt werden, wie mit der Umsetzung der **Pa. Iv. 16.451 "Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters"** vorgesehen.

Die derzeit geltenden Voraussetzungen für die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stellen ein absolutes Minimum dar, damit dieser Begriff seine Bedeutung behält. Die mit der Umsetzung der **Pa. Iv. 17.493 "Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen"** vorgeschlagene Änderung würde jedoch ermöglichen, dass Mieten auch dann nicht mehr missbräuchlich wären, wenn sie jenseits jeder Definition einer Orts- und Quartierüblichkeit liegen. Die VermieterInnen müssten demnach lediglich drei noch teurere Wohnungen vorweisen, die das Gericht anschliessend per Gesetz als ortsüblich akzeptieren müsste. Das würde bedeuten, dass der Missbrauch zur Norm wird.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen für die Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Reto Wyss
Zentralsekretär