

## REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50  
regierungsrat@ag.ch  
www.ag.ch/regierungsrat

### **A-Post Plus**

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrats  
3003 Bern

20. März 2024

### **16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters; 17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen; Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats die Kantonsregierungen eingeladen, sich zum Vorentwurf zum Mietrecht, welcher in Umsetzung der beiden obengenannten parlamentarischen Initiativen erarbeitet worden ist, vernehmen zu lassen.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau unterstützt das Anliegen der Initiativen grundsätzlich. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im beiliegenden Antwortformular verwiesen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth  
Landammann

Joana Filippi  
Staatsschreiberin

Beilage

- Antwortformular

Kopie

- VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

**Regierungsrat des Kantons Aargau**  
**Regierungsgebäude**  
**5001 Aarau**

**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*

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:**

Mit dieser Vorlage werden zwei Themenbereiche aufgegriffen, welche seit längerem einfachere Lösungen durch die Rechtsetzung benötigen. Die Vorlage führt zudem zu einer teilweisen Kodifizierung der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Die Rechtsetzung soll einfacher handhabbare Lösungen bereitstellen als Praxis und Rechtsprechung sie bisher kennen.

**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:**

Die Umsetzung gemäss Wortlaut der Initiative geht zu weit. Das Erfordernis einer persönlichen oder familiären Notlage, welches zwingend vorliegen muss, damit der Anfangsmietzins überhaupt angefochten werden kann, höhlt das der Anfechtbarkeit zugrundeliegende Konzept aus. Es soll nicht ausschliesslich eine Frage eines Härtefalls sein, ob der Anfangsmietzins angefochten werden kann. Wenn der Verdacht überhöhter Mietzinsen besteht, soll dieser unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterschaft überprüft werden können.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag



**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante lässt es zu, dass eine wie auch immer wirtschaftlich gestellte Mieterschaft den Anfangsmietzins einer Prüfung unterziehen lassen kann, wenn dieser gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht worden ist. Das muss weiterhin möglich sein, um ungerechtfertigten Erhöhungen von Mietzinsen Einhalt gebieten zu können.

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Siehe obenstehende Ausführungen.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

Das Bestreben, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit effektiver erbracht werden kann, wird begrüsst (anstelle von bisher fünf müssen nur noch drei zum Vergleich taugliche Mietobjekte vorgelegt werden). Drei Vergleichsobjekte stellen auch vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung eine repräsentative Grösse dar. Neben den amtlichen Statistiken können neu auch branchenetablierte Statistiken eingereicht und zum Beweis zugelassen werden, was sehr nützlich erscheint.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante wird abgelehnt, weil diese das richterliche Ermessen in Art. 269a Abs. 2 lit. b E-OR nicht ermöglicht (Entfernung des nach richterlichem Ermessen erfolgenden Ausgleichs fehlender Eigenschaften von Zustand und Ausstattung gegenüber der parlamentarischen Initiative).

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Siehe obenstehende Ausführungen.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



## Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei  
Marktgasse 2  
9050 Appenzell  
Telefon +41 71 788 93 11  
info@rk.ai.ch  
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

---

Per E-Mail an  
vernehmlassungrk.consultation-  
caj@parl.admin.ch

Appenzell, 25. Januar 2024

### **16.451 und 17.493 Parlamentarische Initiativen Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zu den oben genannten parlamentarischen Initiativen zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie begrüsst die Vorlage. Für unsere detaillierte Stellungnahme verweisen wir auf das beiliegende Antwortformular.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

#### **Im Auftrage von Landammann und Standeskommission**

Der Ratschreiber:

Markus Dörig

*Beilage:*  
Antwortformular

#### *Zur Kenntnis an:*

- Ratskanzlei Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

Standeskommission des Kantons Appenzell I.Rh.  
Marktgasse 2  
9050 Appenzell

**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*

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:**

---

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

---

**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? **Nein.**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

---

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

---

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Alle Mieterinnen und Mieter, auch die wirtschaftlich gut gestellten, sollen den Anfangsmietzins anfechten können, wenn die Vermieterin oder der Vermieter den Mietzins gegenüber der Vormiete erheblich erhöht hat. Die nach der parlamentarischen Initiative (nicht aber gemäss der Variante) erforderliche Zwangslage, wegen der sie oder er keine Alternative zum Abschluss des Mietvertrags hat, ist bei einer wirtschaftlich gut gestellten Mietpartei kaum je gegeben.



**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? **Nein.**

**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:**

---

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Die Möglichkeit der Gerichte, fehlende Eigenschaften durch Berücksichtigung anderer auszugleichen, führt zu Rechtsunsicherheiten.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



Regierungsrat, 9102 Herisau

---

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats  
3003 Bern

**Dr. iur. Roger Nobs**  
Ratschreiber  
Tel. +41 71 353 63 51  
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 4. April 2024

**Eidg. Vernehmlassung; 16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters; 17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 wurden die Kantonsregierungen von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats eingeladen, zum Vorentwurf zum Mietrecht bis 10. April 2024 Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Er lehnt die Vorlage ab, soweit sie die Umsetzung der Parlamentarischen Initiative 16.451 Egloff (Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters) bezweckt. Die Umsetzung der Parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff (Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten) befürwortet er Regierungsrat im Wortlaut der Variante.

Der Regierungsrat verweist auf die Ausführungen im ausgefüllten Fragebogen und verzichtet im Übrigen auf eine ausführliche Stellungnahme.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber

Beilage: Fragebogen



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

Regierungsrat Appenzell Ausserrhoden  
Kantonskanzlei  
Obstmarkt 3  
9102 Herisau

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Der Regierungsrat unterstützt die Vorlage, soweit sie die Parlamentarische Initiative 17.493 Egloff umsetzen will (in der Variante). Bezüglich des Teils, der die Parlamentarische Initiative 16.451 Egloff umsetzen will, unterstützt er demgegenüber den Nichteintretensantrag der Kommissionminderheit.

**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?

Vom *materiellen Recht* her betrachtet wird die bisher alternative Voraussetzung einer persönlichen oder familiären Notlage zur zwingenden kumulativen Voraussetzung. Bei beiden Umsetzungsvorlagen wie auch bei der Variante würde dies bei bestehender Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt, in der Umsetzungsvorlage auch bei erheblicher Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins, gelten. Das materielle Recht wird einseitig zuungunsten der im Regelfall wirtschaftlich schwächeren Vertragspartei geändert und verändert die Position insbesondere sozial schwacher Mieterinnen und Mieter gerade bei bestehender Mangellage auf dem Wohnungsmarkt. Diese Verschiebung der Interessengewichtung ist im Lichte von Art. 109 Abs. 1 BV kritisch zu würdigen und ihre Notwendigkeit nicht ausgewiesen.

Aus Sicht des *formellen Rechts* ist herauszustreichen, dass Mieterinnen und Mieter, die den Anfangsmietzins anfechten wollen, bezüglich Voraussetzungen einer Anfechtung behauptungs- und substantiierungsbelastet sind und – auch in Fällen, in denen der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist (Art. 247 Abs. 2 Ziff. 1 Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]) – insofern beweislbelastet sind, als sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen haben. Anfechtungswillige hätten also in jedem Fall (Umsetzungsvorlage) respektive trotz bestehender Mangellage auf dem Wohnungsmarkt (Variante) das Vorliegen einer persönlichen oder familiären Notlage zu behaupten und zu substantieren. Die Beweisbarkeit dieser Voraussetzung ist vorprozessual schwierig einzuschätzen, zudem wird das Beweisthema als potentiell stigmatisierend empfunden. Die Implementierung einer solchen zusätzlichen prozessualen Hürde ist insbesondere für schwächere, nicht prozesserfahrene, Parteien ein zusätzliches Hindernis.

Der Regierungsrat befürwortet diesbezüglich somit den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Siehe oben.

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Siehe oben

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

(entfällt)

**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 Regierungsrat begrüsst diesen Teil der Vorlage. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist in der Praxis kaum durchführbar. Die Konkretisierung beweisbarer Kriterien und die Festlegung, dass drei vergleichbare Mietsachen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ausreichen, dient der Rechtssicherheit und Praktikabilität, ohne das im sozialen Privatrecht zentrale Interessengleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits zu verschieben.

Im Interesse der Rechtssicherheit befürwortet der Regierungsrat die Variante.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Siehe die Bemerkungen zu "Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung".

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag



**Weitere Bemerkungen:**

Siehe die Bemerkungen zu "Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung".

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Die im vorgeschlagenen Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR vorgesehenen Kriterien (Zustand und Ausstattung in den drei Bewertungskategorien einfach, gut, sehr gut) sind in aller Regel objektiv feststellbar und bedürfen keines Ausgleichs durch gerichtliches Ermessen. Die Korrekturmöglichkeit durch gerichtliches Ermessen (Art. 4 ZGB), wie sie die Hauptvariante vorschlägt, ist unnötig und trübt die Klarheit und Rechtssicherheit. Der Regierungsrat befürwortet deshalb die Alternativvariante.

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



Regierungsrat

Postgasse 68  
Postfach  
3000 Bern 8  
info.regierungsrat@be.ch  
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
E-Mail: VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

RRB Nr.: 308 / 2024  
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

27. März 2024

## **Vernehmlassung des Bundes: OR (Mietrecht) Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit.**

### **Stellungnahme des Kantons Bern**

Sehr geehrter Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Mit der Vorlage sollen zwei parlamentarische Initiativen umgesetzt werden. Einerseits wird die Vertragstreue gestärkt, indem die Mieterschaft den Anfangsmietzins nur bei einer persönlichen Zwangslage anfechten kann. Dies trägt zur Rechtssicherheit bei. Andererseits sollen die Kriterien zur Ort- und Quartierüblichkeit präzisiert werden. Der Regierungsrat stimmt der Vorlage zu und verweist auf den ausgefüllten Fragebogen (s. Beilage).

Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Im Namen des Regierungsrates**

Phillippe Müller  
Regierungspräsident

Christoph Auer  
Staatsschreiber

Verteiler

- Bau- und Verkehrsdirektion
- Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion
- Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion

Beilagen

- Antwortformular Kanton Bern



## 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:**  
**Staatskanzlei des Kantons Bern,**  
**Postgasse 68**  
**Postfach**  
**3000 Bern 8**  
**Tel. +41 31 633 75 11**  
**E-Mail: [info.sta@be.ch](mailto:info.sta@be.ch)**

**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*

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:**

Der Regierungsrat spricht sich für die Annahme der Initiativtexte aus und stimmt der Vorlage zu. Er dankt für die Berücksichtigung seiner in diesem Formular eingebrachten Anliegen.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

*Keine.*

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 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:**

Mit dem Initiativtext kann die Mieterschaft den Anfangsmietzins nur anfechten, wenn sie sich in einer persönlichen Zwangslage befindet. Dies trägt zur Rechtssicherheit bei.

**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 Regierungsrat weist darauf hin, dass die präzisierenden Kriterien zur Ausstattung, Zustand und Bauperiode (Art. 269a Abs. 2 Bst. a und b der Vorlage) gesetztesergänzende Ausführungen sind und deshalb sinnvollweise in Art. 11 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) geregelt werden sollten. Die Kriterien präzisieren den auf Gesetzesstufe eingeführten Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit und die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Inhaltlich hat die Änderung keine weitreichenden Folgen.*

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

<b>Artikel und Absatz</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Änderungsantrag</b>
269a Abs. 2 Bst. a	<i>Im erläuternden Bericht (Ziffer 4.1.2.1) wird betreffend das Kriterium «Baujahr» vom Baujahr des Gebäudes ausgegangen. Im Gesetzestext ist jedoch von «Mietsachen im Gebäude» die Rede. Die Vorlage resp. der erläuternde Bericht ist dahingehend zu präzisieren.</i>	
269a Abs. 2 Bst. b	<i>Die Vorlage vermischt die Kriterien Zustand und Ausstattung.</i>	<i>«Mit drei Kategorien sind der Zustand (schlecht, gut, sehr gut) und die Ausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben) zu bewerten; [...]»</i>

**Weitere Bemerkungen:**

Keine.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

<b>Artikel und Absatz</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Änderungsantrag</b>

**Weitere Bemerkungen:**

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

*Ein Vergleich soll möglich sein, auch wenn einzelne Eigenschaften fehlen. Das Gericht soll durch richterliches Ermessen fehlende Eigenschaften mit zusätzlichen oder höherwertigen Eigenschaften ausgleichen. Die materielle Beurteilung, ob ein missbräuchlicher Mietzins vorliegt, wird dadurch nicht unterlaufen.*

*Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner in diesem Formular eingebrachten Anliegen.*

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

Regierungsrat, Kasernenstrasse 31, 4410 Liestal

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
CH – 3003 Bern

*Per Mail an*

[vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Liestal, 9. April 2024  
VGD/TJ/GS

**16.451 n PA. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters**

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

**Vernehmlassungsantwort des Kantons Basel-Landschaft**

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder der Rechtskommission aus dem Nationalrat

Sie haben uns eingeladen zur geplanten Umsetzung der zwei genannten parlamentarischen Initiativen Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit.

Die Initiative 16.451 sieht eine Verschärfung der Voraussetzungen betreffend die Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses vor. Eine solche Verschärfung ist unseres Erachtens nicht angezeigt, da im Kanton Basel-Landschaft in den letzten 20 Jahren lediglich 0.47% der Anfangsmietzinse angefochten worden sind.

Die Initiative 17.493 sieht die Schaffung von beweisbaren Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten vor. Die vorgeschlagene Kategorisierung in «einfach, gut, sehr gut» ist unseres Erachtens undifferenziert, nicht messbar und dient somit nicht der Rechtssicherheit. Hingegen wird die Zulassung differenzierter amtlicher Statistiken zum Nachweis der Quartierüblichkeit begrüsst, sofern sie gesamtschweizerisch und nach einheitlichen Kriterien erhoben werden. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung darstellen, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Die darüber hinaus vorgeschlagene Reduktion der Vergleichsobjekte geht zu Lasten der Vergleichsgenauigkeit. Im Weiteren verweisen wir auf die Antworten im Fragenbogen zur Vernehmlassungsvorlage.

Aus den obgenannten Gründen lehnt der Kanton Basel-Landschaft die Initiativen sowie die Varianten ab.



Für Ihre Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen bestens.

Hochachtungsvoll



Monica Gschwind  
Regierungspräsidentin



Elisabeth Heer Dietrich  
Landschreiberin

– Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton Basel-Landschaft  
Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion  
Bahnhofstrasse 5  
4410 Liestal**

**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

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:

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

*Wir lehnen beide Initiativen ab. Eine Verschärfung der Anfangsmietzinsanfechtung ist nicht angezeigt, da im Kanton Basel-Landschaft in den letzten 20 Jahren lediglich 0.47% der Anfangsmietzinse angefochten worden sind.*

*Die vorgeschlagene Kategorisierung in «einfach, gut, sehr gut» ist undifferenziert, nicht messbar und dient somit nicht der Rechtssicherheit. Hingegen wird die Zulassung differenzierter amtlicher Statistiken zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit begrüsst, sofern sie gesamtschweizerisch erhoben werden. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung bieten, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Die darüber hinaus vorgeschlagene Reduktion der Vergleichsobjekte geht zu Lasten der Vergleichsgenauigkeit und ist abzulehnen.*

**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?

*Im Kanton Basel-Landschaft wurden in den letzten 20 Jahren über 22'000 Schlichtungsbegehren in Mietsachen anhängig gemacht. Davon betrafen nur 104 und somit 0.47% die Anfechtung des Anfangsmietzinses. Die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu erhöhen, scheint daher bereits aus praktischen Gründen nicht notwendig zu sein. Hinzu kommt, dass rund 80% der Fälle auf Stufe Schlichtungsstelle und damit in einem laienfreundlichen, einfachen Verfahren erledigt werden, in welchem die vom Initianten geforderten nachgewiesenen erfolglosen Suchbemühungen ohnehin nicht relevant wären.*

*Die Knappheit des Angebots bzw. die Marktlage kann zu einem Ungleichgewicht und einem Zwang zum Abschluss eines Mietvertrages auch zu missbräuchlichen Bedingungen führen. Sofern das notwendige Mass an Entscheidungsfreiheit der Mieterschaft nicht gegeben ist, greift die geltende gesetzliche Regelung als Korrektiv, wie auch bspw. im Wettbewerbs- und Kartellrecht, wo richterliche Korrekturen als notwendige Bedingung eines fairen Wettbewerbs greifen. Anzumerken bleibt, dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Vorliegen einer Zwangslage der Mieterschaft einzig eine Missbrauchsüberprüfung erlaubt, die sonst gänzlich ausgeschlossen wäre.*

*Hinzu kommt, dass gemäss geltendem Gesetzeswortlaut ein Zusammenhang zwischen einer prekären Marktsituation und der Motivation der Mieterschaft für den Vertragsabschluss («... sich ... gezwungen sah») bestehen muss, womit der vom Initianten vorgebrachte Gutverdiener wohl nicht die Anforderungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses erfüllen würde.*

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen; wenn		
lit. a auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht; oder	Die Auslegung des geltenden Gesetzeswortlautes erfasst den Mangel an verfügbaren Wohn- und Geschäftsräumen bereits.	
1bis Der Mieter muss zudem aufzeigen, dass er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum	Es ist anzunehmen, dass das notwendige Mass an Entscheidungsfreiheit zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses nicht gegeben ist, wenn Wohnungsnot oder eine	

Vertragsabschluss gezwungen sah.	Notlage vorliegt. Hinzu kommt, dass der Mietzins bei qualifiziertem Missbrauchsverdacht nach geltendem Art. 270 Abs. 1 lit. b OR einer Missbrauchsüberprüfung in jedem Fall zugänglich sein muss.	
----------------------------------	---	--

**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
Art. 270 Abs. 1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:		
lit. a auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht und der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder	Die Verhältnisse auf dem Markt müssen gemäss geltendem Gesetzeswortlaut dergestalt sein, dass sich die Mieterschaft gezwungen sah, einen Mietvertrag abzuschliessen. Dieses Erfordernis soll nicht durch den Nachweis von Suchbemühungen erschwert werden, welche im Nachhinein beschafft werden müssten. Die prekäre Marktsituation reicht als solche aktuell nicht aus für eine Anfechtung, zumal gemäss geltendem Gesetzeswortlaut ein Zusammenhang zur Motivation des Mieters für den Vertragsabschluss erforderlich ist («... sich ... gezwungen sah»), was selbstredend auch für den vom Initianten vorgebrachten Gutverdiener gilt.	

**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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante**

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

*Beweisbare Kriterien zur Überprüfung der Rechtmässigkeit der Mietzinse wären wünschenswert. Die Initiative als auch die Variante bieten diese jedoch nicht. Die Reduktion von 5 auf 3 Vergleichsobjekte wird abgelehnt. Die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte geht auf Kosten der Vergleichsgenauigkeit. Ferner genügen bereits heute unter Umständen 3 oder 4 Vergleichsobjekte, sofern bspw. zusätzlich eine Statistik oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren.*

*Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.*

*Die Initiative sieht weiter vor, dass eine genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistik als Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zulässig sein soll. Der Regierungsrat würde eine amtliche, gesamtschweizerische Statistik begrüessen. Dies würde zu mehr Rechtssicherheit führen.*

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

<b>Artikel und Absatz</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Änderungsantrag</b>
Art. 269a Abs. 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:		
Bst. a In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar: Ziff. 1. Mietsache in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden,	Art. 11 VMWG regelt dies schon implizit. Zudem erscheint die strikte Grenzziehung zu streng, da ein Vergleich von Mietsachen die 1930 mit solchen die 1931 erstellt wurden, nicht mehr möglich wäre, was kaum sachdienlich sein kann. Am Rande anzumerken ist, dass Jahreszahlen nicht in ein Bundesgesetz aufgenommen werden sollten.	
Ziff. 2 Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit	Art. 11 VMWG regelt dies schon implizit. Zudem erscheint die strikte Grenzziehung zu streng, da ein Vergleich von	

<p>Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.</p>	<p>Mietsachen die 1930 mit solchen die 1931 erstellt wurden, nicht mehr möglich wäre, was kaum sachdienlich sein kann. Am Rande anzumerken ist, dass Jahreszahlen nicht in ein Bundesgesetz aufgenommen werden sollten.</p>	
<p>Bst. 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>Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.</p>	
<p>Bst. c Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.</p>	<p>Amtliche Statistiken als Nachweis zuzulassen wäre begrüssenswert und würde, sofern gesamtschweizerisch angewendet, eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung darstellen, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Wobei sich bei der Zulassung mehrerer Statistiken die Frage nach der Rangordnung stellt.</p>	
<p>Abs. 3 Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.</p>	<p>Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und herrschender Lehre werden oft mindestens fünf Mietobjekte verlangt um der Vergleichsgenauigkeit Rechnung zu tragen. Dennoch reichen bereits heute unter Umständen 3 oder 4 Vergleichsobjekte, sofern beispielsweise zusätzlich eine Statistik oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren. Die Reduktion auf drei Vergleichsobjekte ist zu starr und birgt zusätzliches</p>	



	Konfliktpotential [wem gelingt der (Gegen-) Beweis, wenn beide Parteien drei Vergleichsobjekte finden?].	
--	--	--

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Bst. b Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten.	Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.	

**Weitere Bemerkungen:**

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



## Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Rathaus, Marktplatz 9  
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 85 62  
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch  
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an:  
VernehmlassungRK.consultation-  
CAJ@parl.admin.ch

Rechtskommission des Nationalrates

Basel, 26. März 2024

### Regierungsratsbeschluss vom 26. März 2024

#### Vernehmlassung zu

- **Pa. Iv. Egloff (16.451) «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»; und**
- **Pa. Iv. Egloff (17.493) «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse schaffen»**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR)) vom 30. März 1911 (SR 220) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unsere Anträge und unsere Bemerkungen zur Berücksichtigung zukommen. Da die Änderungen zwei verschiedene Themenbereiche des Mietrechts betreffen, werden diese nachfolgend in der Reihenfolge der Vorlagen behandelt. Einleitend bringen wir zudem grundsätzliche Bemerkungen an.

#### 1. Grundsätzliches

Für den Kanton Basel-Stadt gelten zwei Besonderheiten. Zum einen herrscht auf dem Kantonsgebiet Wohnungsmangel/-not (vgl. § 34 Abs. 6 der baselstädtischen Kantonsverfassung). Die Leerstandsziffer liegt seit 1987 bei 1,5% oder weniger (aktuell bei 1,1%, Stand Juni 2023). Ausserdem erfasst unser Kanton mit einer seriösen amtlichen Statistik die Mietzinsen (sog. Basler Mietpreistraster). Diese dient der Praxis der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und dem Zivilgericht als Instrument.

Zu den beiden Vorlagen bezieht der Regierungsrat wie folgt Stellung:

## 2. Vorlage betreffend Anfangsmietzins

### 2.1 Antrag des Regierungsrates Basel-Stadt

Der Regierungsrat Basel-Stadt lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (16.451) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 270 OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.

### 2.2 Begründung

Der Initiant resp. die RK-N führt den Einbruch in die Vertragstreue als Grund für die vorgeschlagene Anpassung an. Aus praktischer Sicht besteht dazu jedoch kein Anlass. Die Vertragstreue ist hoch. Nur in sehr wenigen Ausnahmefällen (rund 0,6% aller Mietvertragsabschlüsse) ficht die Mietpartei den Anfangsmietzins überhaupt an. Rund 80% dieser Anfechtungen werden vor der Schlichtungsbehörde mittels Einigung oder Urteilsvorschlag erledigt. Auch das Zivilgericht Basel-Stadt konnte in den letzten sieben Jahren alle elf Fälle mit einem Vergleich abschliessen. Zudem führt im Kanton Basel-Stadt die Wohnungsnot allein nicht zu mehr Anfechtungen. Die statistischen Daten lassen eher vermuten, dass die seit November 2018 im Kanton geltende obligatorische Verwendung des amtlichen Formulars bei Abschluss eines neuen Mietvertrages gemäss Art. 270 Abs. 2 OR dafür ursächlich ist.

Im Kanton Basel-Stadt oszilliert der Leerwohnungsbestand seit 1987 zwischen 0,2% und 1,5%. Aktuell beträgt der Leerwohnungsbestand 1,1% (Stand Juni 2023). Zwischen Wohnungsnot und Zwang zum Abschluss eines Mietvertrags besteht gemäss aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung ein untrennbarer Zusammenhang. Diese Ansicht vertritt auch der Regierungsrat. Der Anfangsmietzins, welcher für das Dauerschuldverhältnis Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine einmalige Leistung sondern eine Dauerverpflichtung darstellt, sollte deshalb im Falle von Wohnungsnot in jedem Fall von einem Gericht überprüft werden können. Der Kanton Basel-Stadt hat grosses Interesse daran, dass sich beide Vertragsparteien im Mietrecht an die Regelungen insbesondere auch im Bereich der Mietzinsgestaltung halten. Dafür dient das Recht zur Anfechtung des Anfangsmietzinses als in Einzelfällen sinnvolles Instrument.

Darüber hinaus läuft diese Vorlage der Stossrichtung der per 1. Januar 2025 inkrafttretenden revidierten Zivilprozessordnung zuwider. Letztere zielt generell auf eine erleichterte Rechtsdurchsetzung ab. Indem nun vorgeschlagen wird, die materiell-rechtliche Hürde zur Überprüfung des zulässigen Mietzinses zu erhöhen, behindert dies – wenn auch nicht prozessual – die Rechtsdurchsetzung.

## 3. Vorlage betreffend Orts- und Quartierüblichkeitskriterium

### 3.1 Antrag des Regierungsrates Basel-Stadt

Der Regierungsrat Basel-Stadt lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (17.493) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 269a OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.

### 3.2 Begründung

Rechtssicherheit schafft einzig die Kodifizierung von bundesgerichtlicher Rechtsprechung durch Konkretisierung des Zeitrahmens innert welchem die Gebäude miteinander zu vergleichen sind. Ob die diesem Zeitrahmen zugrundeliegende Annahme, nämlich, dass 70% der Gebäude nach 1945 erbaut wurden, in Basel-Stadt zutrifft, ist fraglich.

Die anderen drei Elemente der Initiative, nämlich die Kategorisierung bzgl. Zustand und Ausstattung und die richterliche Ausgleichung fehlender Eigenschaften, die Zulassung zum Nachweis amtlicher und branchenetablierter Statistiken sowie die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte

erachtet der Regierungsrat nicht als sachgerecht. Die Vereinfachung, insbesondere die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte, geht auf Kosten der Vergleichsgenauigkeit. Rechtsprechungsgemäss vermögen drei Objekte lediglich Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses zu wecken. Der Sprung zum Nachweis eines orts- und quartierüblichen Mietzinses ist gross. In der juristischen Literatur wird teilweise eine grössere Zahl vergleichbarer Objekte verlangt. Sofern die Rechtsprechung für die Würdigung von Statistiken auf die Kriterien gemäss vorliegender Initiative abstellt, wirken sich die Vereinfachungen überdies auf die Anforderungen an die Statistik aus.

Aufgrund der angestrebten Änderungen stellen sich neue Fragen, welche im Streitfall die Gerichte klären müssen: Wann ist eine Statistik «branchenetabliert» und welche Daten liegen dieser Statistik zugrunde? Was gilt, falls sich branchenetablierte untereinander oder einer amtlichen Statistik widersprechen? Besteht eine Rangordnung zwischen einer amtlichen und branchenetablierten Statistik? Wem gelingt der (Gegen-)Beweis, wenn nur noch drei Vergleichsobjekte sowohl die Mieter- als auch die Vermieterschaft zu finden vermag?

Im Kanton Basel-Stadt besteht zudem eine in die Praxis gut integrierte amtliche Statistik, das Basler Mietpreistraster, erhoben vom Statistischen Amt Basel-Stadt. Die Verwendung dieser Statistik erweist den Behörden und Gerichten gute Dienste. Eine Zulassung weiterer Statistiken schadet unserem Kanton und der seriösen amtlichen Statistik.

#### 4. Anträge

**Vorlage betreffend Anfangsmietzins:** Die Änderungen des Obligationenrechts mit Bezug zu Art. 270 E-OR sind abzulehnen.

**Vorlage betreffend Orts- und Quartierüblichkeit:** Die Änderungen des Obligationenrechts mit Bezug zu Art. 269a E-OR sind abzulehnen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Conradin Cramer  
Regierungsrat



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE  
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40  
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat  
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

## **PAR COURRIEL**

Conseil national  
Commission des affaires juridiques  
3003 Berne

*Courriel* : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

*Fribourg, le 27 février 2024*

2024-117

**16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité**  
**17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante**

Monsieur le Président,

Nous nous référons à votre lettre datée du 20 décembre 2023, relative aux deux objets mentionnés en titre, et vous remercions de nous avoir associés à la consultation.

En annexe, nous vous faisons parvenir le questionnaire complété relatif au projet mis en consultation.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

**Au nom du Conseil d'Etat :**

Jean-Pierre Siggen, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

*L'original de ce document est établi en version électronique*

**Annexe**

—

Questionnaire relatif au projet mis en consultation

**Copie**

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;  
à la Chancellerie d'Etat.



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante (17.493)**

**Auteur de l'avis :**

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

**Expéditeur :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Important :**

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.





## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### *Remarques d'ordre général*

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui

Non

Pas de réponse

#### **Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### **Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Le canton de Fribourg fait partie des neuf cantons qui ont édicté des dispositions concernant l'obligation de recourir à une formule officielle pour communiquer le loyer initial lorsque sévit une pénurie de logements au niveau cantonal. L'usage obligatoire de cette formule dans le canton de Fribourg a été réintroduit par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> janvier 2024, après la publication du recensement du parc de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2023. Ce recensement indiquait pour le canton de Fribourg un taux de logements vacants significativement inférieur au seuil de pénurie (1,80%) tel que défini dans les dispositions d'application relatives au bail à loyer et au bail à ferme non agricole. Comme l'a récemment souligné le Conseil d'Etat dans sa réponse à un instrument parlementaire au niveau cantonal, l'usage de la formule officielle limite les incitations qu'ont, en situation de pénurie,<sup>1</sup> les bailleurs ou les bailleuses à augmenter trop fortement le loyer lors d'un changement de locataire.

Si le Conseil d'Etat partage la conclusion de la CAJ-N selon laquelle il convenait, à la suite de l'échec du dialogue entre la Confédération et les partenaires sociaux concernant le droit du bail, de ne procéder qu'à des modifications ponctuelles des règles applicables à la fixation des loyers, il relève que la mise en place du texte de l'initiative parlementaire 16.451 limite la concrétisation du principe de l'art. 269 CO (loyers abusifs) aux majorations de loyer effectuées en cours de bail et restreint manifestement le principe de protection contre les loyers abusifs. Ce dernier constat revêt une acuité d'autant plus grande que le contexte (cantonal et national) est actuellement marqué par une pénurie de logements, où le risque de voir la fréquence des loyers abusifs augmenter est avéré. Obliger le-a locataire qui conteste le montant du loyer initial à démontrer, dans une situation de pénurie de logements ou face à une augmentation sensible du loyer, qu'il-elle a été contraint-e de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale limite l'influence que peut avoir la formule officielle (mentionnée *supra*) sur ce même risque. Pour cette raison, le Conseil d'Etat soutient la variante proposée par la CAJ-N, dans laquelle il n'y a pas de nécessité pour le-a locataire-trice qui conteste un loyer initial nettement plus élevé que le loyer précédent, de démontrer qu'il-elle s'est trouvé acculé-e par nécessité personnelle ou familiale (en plus d'une situation de pénurie de logements ou d'une augmentation sensible par rapport au loyer précédent pour le même objet). De surcroît, il propose de préciser dans la disposition légale applicable le niveau à partir duquel une augmentation de loyer est considérée comme sensible, dans l'objectif d'avoir un niveau plus bas que celui qui est admis par la jurisprudence.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

<sup>1</sup> Voir la réponse du Conseil d'Etat à la question 2023-GC-233 MAURON et KUBSKI « Réintroduction immédiate de la formule officielle en matière de baux à loyer » ([https://www.parlinfo.fr.ch/dl.php/fr/ax-65b3617c68cca/fr\\_RCE\\_2023-GC-233\\_Reintroduction\\_immediate\\_de\\_la\\_formule\\_officielle\\_en\\_matiere\\_de\\_baux\\_a\\_loyer\\_dhabitation.pdf](https://www.parlinfo.fr.ch/dl.php/fr/ax-65b3617c68cca/fr_RCE_2023-GC-233_Reintroduction_immediate_de_la_formule_officielle_en_matiere_de_baux_a_loyer_dhabitation.pdf)).



**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

S'agissant de l'application des conditions prévues par la loi pour déterminer si un loyer est abusif ou non, le Conseil d'Etat partage le souhait de l'initiant et de la CAJ-N de réduire la charge de travail au niveau de l'administration des preuves pour la partie qui doit les apporter et du travail de vérification effectué par les autorités de conciliation et les tribunaux. En ce sens, il soutient la variante proposée par la CAJ-N, qui reprend les éléments essentiels de l'initiative parlementaire, notamment le nombre d'objets à comparer (trois au lieu de cinq) pour caractériser un loyer abusif, mais supprime la possibilité donnée au juge de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés. Le Conseil d'Etat attire toutefois l'attention sur la nécessité d'avoir des statistiques, officielles, de qualité pour faciliter l'administration des preuves. Pour cette raison, il soutient dans le canton de Fribourg l'Observatoire du logement et immobilier, qui développe des statistiques sur les logements tirées directement des états locatifs, avec une granularité allant parfois jusqu'au niveau du quartier.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification


**Autres remarques :**

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**



Genève, le 17 avril 2024

## Le Conseil d'Etat

1727-2024

Conseil national  
Commission des affaires juridiques  
Monsieur Vincent Maître  
Président  
3003 Berne

**Concerne : 16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas où le locataire a conclu le bail par nécessité 17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante**  
**Procédure de consultation**

Monsieur le Président,

Faisant suite à votre courrier d'ouverture de la procédure de consultation du 20 décembre 2023, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous communique sa prise de position.

Dans le cadre de votre courrier de décembre dernier, vous nous avez invité à nous prononcer à la fois sur les textes juridiques proposés par les initiatives mentionnées sous rubrique (ci-après : IN 16.451 et IN 17.493) mais également sur celui des variantes de mise en œuvre que vous nous avez soumises (ci-après : les variantes).

Conformément à votre demande, vous trouverez en annexe le formulaire de questionnaire relatif au projet mis en consultation sur la base des IN 16.451 et IN 17.493 que vous nous avez transmis, dûment complété par nos soins.

De façon brièvement résumée, l'Etat de Genève se positionne comme suit :

### **A. IN 16.451 Bonne foi dans le droit du bail**

En substance, le canton de Genève prend note, avec satisfaction, que la variante à l'IN 16.451 Egloff permet en tout état au locataire de contester son loyer initial, dès lors que celui-ci a été considérablement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de plus de 10 %.

Pour les deux autres hypothèses de contestation du loyer initial (soit l'existence d'une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, respectivement d'une contrainte pour le locataire de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale), notre Conseil propose :

- d'atténuer la variante formulée par l'Office fédéral du logement, pour préserver au mieux le principe de protection contre les loyers abusifs, en n'exigeant pas de cumul entre l'existence d'une situation de pénurie et celle d'une nécessité personnelle ou familiale du locataire;
- et de préserver également le principe du respect des contrats, en permettant au bailleur, cas échéant, d'apporter la preuve selon laquelle le locataire – qui fait valoir l'existence d'une situation de pénurie ou celle d'une nécessité personnelle ou familiale du locataire –,

s'est en réalité vu proposer par le bailleur, un ou plusieurs biens locatifs similaires à des loyers inférieurs.

### B. IN 17.493 Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier

L'IN 17.493, déposée en septembre 2017, demande une modification de l'article 269a CO.

Comme constaté par le Rapport, l'IN 17.493 *"a pour effet que la preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier peut être apportée plus efficacement (...)"* (Rapport p. 29).

En effet, l'IN 17.493 propose notamment que la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier soit apportée à l'aide de trois objets comparables (en lieu et place de cinq actuellement).

Cela étant, notre Conseil s'oppose à la teneur de l'art. 269a al. 2 let. b CO proposée par l'IN 17.493 qui fait naître une incertitude juridique en raison du pouvoir d'appréciation laissé à l'autorité judiciaire pour compenser certaines caractéristiques manquantes en termes d'état et d'équipement. Aussi, nous appuyons, comme l'a fait votre commission, la variante qui ne reprend pas la mention prévoyant cette compensation éventuelle.

Dans cette mesure, le canton de Genève privilégie la teneur proposée dans la variante qui assure une sécurité juridique par le biais de directives claires pour les juridictions.

\*\*\*\*\*

### C. Conclusion

Dans le cadre de l'IN 16.451 comme dans celui de l'IN 17.493, le canton de Genève rejette le texte des initiants et apporte son soutien à la teneur des variantes, en proposant de surcroît un alinéa 1<sup>bis</sup> qui vient compléter la variante de l'IN 16.451.

Le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève vous remercie de l'avoir consulté sur ces modifications importantes prévues relativement au droit du bail.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti-El Zayadi

Le président :



Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

Copie aux formats Word et PDF à : [vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)





## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

**Auteur de l'avis :**

- Canton**
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale**
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national**
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national**
- Autre organisation intéressée**
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier**

**Expéditeur :**

République et canton de Genève  
Département du territoire  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14  
1204 Genève

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.





## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui                                       Non                                       Pas de réponse

#### Remarques :

-

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité     Minorité (non-entrée en matière)     Neutre

#### Remarques :

Comme explicité ci-dessous, l'Etat de Genève :

- propose une modification atténuant la variante formulée par l'Office fédéral du logement, celle-ci nuanciant déjà l'initiative 16.451 (Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité), cela afin de préserver au mieux le principe de protection contre les loyers abusifs, tout en renforçant celui du respect des contrats ;
- respectivement accepte la variante formulée par l'Office fédéral du logement, laquelle modifie l'initiative 17.493 (Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante).

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

À titre liminaire et comme mentionné au point 4.1.1.1 du rapport de consultation, le texte du projet des initiants n'apparaît pas entièrement conforme à la volonté relatée par ces derniers.

La rédaction légèrement remaniée du projet d'article 270 CO – via l'ajout d'un nouvel al. 1bis –, contenue au point 4.1.1.1 du rapport précité, apparaît effectivement nécessaire pour retranscrire la volonté exprimée par les initiants.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 CO (1 <sup>er</sup> paragraphe)	Accepté	-
Art. 270 al. 1 let. a CO	Rejeté	Proposition de modification conformément à la variante proposée par l'Etat de Genève (cf. ci-dessous)
Art. 270 al. 1 let. b CO	Accepté	-
Art. 270 al. 1bis CO	Rejeté	Proposition de suppression conformément à la variante proposée par l'Etat de Genève (cf. ci-dessous)
Art. 270 al. 2 CO	Inchangé par rapport à l'art. actuel	-

**Autres remarques :**

Concernant le projet d'art. 270 al. 1bis CO :

- Le fait pour le locataire de devoir démontrer une situation de nécessité personnelle ou familiale, non seulement en cas de pénurie sur le marché locatif, mais aussi en cas d'augmentation considérable du loyer initial par rapport au loyer précédent, constitue une modification conséquente de l'équilibre existant entre les parties au contrat de bail, tel que prévu par l'actuel art. 270 CO.
- De ce fait, l'Etat de Genève préconise à tout le moins de se rallier à la variante à l'initiative, telle que proposée par l'Office fédéral du logement (et discutée ci-dessous), selon laquelle une augmentation considérable du loyer initial devrait en tout état pouvoir faire l'objet d'une contestation par le locataire, quelle que soit sa situation personnelle ou familiale.
- Plus encore, l'Etat de Genève propose une modification de la variante à l'initiative, afin de préserver encore davantage le principe de protection contre les loyers abusifs, tout en renforçant quelque peu celui du respect des contrats ("*pacta sunt servanda*"). Cette proposition de modification de la variante est présentée ci-dessous.



**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 CO (1 <sup>er</sup> paragraphe)	Accepté (moyennant correction ci-contre)	1 Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens <del>de l'</del> <b>des</b> art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:
Art. 270 al. 1 let. a CO	<p>Cf. observations contenues dans la section "Autres remarques" ci-dessous, ainsi que la proposition de modification ci-contre de l'alinéa 1, <i>via</i> la modification de la <u>lettre a</u> et l'ajout d'un <u>nouvel alinéa 1bis</u>.</p> <p>De manière générale, l'Etat de Genève approuve l'idée soutenue par la variante, soit celle d'atténuer le renforcement des conditions ouvrant le droit de contester le loyer initial, tel que visé par l'initiative.</p> <p>Cela étant, l'Etat de Genève propose précisément d'atténuer encore davantage le renforcement de ces conditions, <i>via</i> une proposition de modification de la variante, contenue dans la colonne ci-contre.</p>	<p>1 Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens <del>de l'</del> <b>des</b> art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:</p> <p>a. s'il y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux <b>et ou</b> que le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, ou</p> <p>b. si le bailleur a considérablement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.</p> <p>1bis Si l'une ou l'autre des conditions prévues par l'alinéa 1, lettre a est réalisée, le locataire ne pourra toutefois pas contester le loyer initial si le bailleur démontre avoir offert au locataire, avant la conclusion du contrat de bail dont celui-ci conteste le loyer initial, un ou plusieurs autres biens locatifs similaires et à des loyers inférieurs.</p>
Art. 270 al. 1 let. b CO	Accepté	-



Art. 270 al. 2 CO	Inchangé par rapport à l'article actuel	-
-------------------	---	---

**Autres remarques :**

**Concernant l'art. 270 al. 1 let. a CO :**

La possibilité du locataire de contester le loyer initial constitue assurément une protection de ce dernier contre les loyers abusifs mais, dans le même temps, une atteinte au principe de respect des contrats ("*pacta sunt servanda*"). Cette atteinte se justifie en situation de pénurie sur le marché locatif ou de situation de nécessité personnelle ou familiale du locataire, celui-ci étant dans ce cas, par définition, potentiellement contraint de conclure un contrat de bail moyennant un loyer trop élevé au sens du Code des obligations et de la jurisprudence en vigueur.

- Toutefois, le renforcement, comme le propose l'IN **16.451 Egloff**, de la condition liée à l'existence d'une pénurie locative par le cumul avec une situation de nécessité personnelle ou familiale du locataire soulève au moins deux difficultés :
  - D'une part, l'exigence de la démonstration par le locataire d'une situation de nécessité personnelle ou familiale, cumulée à l'existence d'une situation de pénurie locative, représente une atteinte conséquente aux intérêts du locataire. Cette exigence cumulative d'une pénurie locative et d'une nécessité personnelle ou familiale équivaut en effet à une "quasi-impossibilité" pure et simple de changer de logement et de contester un loyer initial abusif, pour un locataire non contraint par une situation personnelle ou familiale.
  - D'autre part, en cas de situation de nécessité personnelle ou familiale inapparente, le locataire se confrontera à une difficulté importante pour en apporter la preuve.
  - Dans ce cadre, l'apport de la preuve d'une nécessité personnelle – qui permettrait formellement au locataire de contester le loyer initial – pourrait paradoxalement le mettre en difficulté sur le fond de sa contestation de loyer. Tel serait par exemple le cas si pour démontrer une situation de nécessité personnelle de conclure le bail, le locataire produisait des refus d'offres de location qu'il aurait reçues pour des biens similaires : le locataire serait alors autorisé à contester le loyer initial en vertu de l'art. 270 let. a CO, mais contribuerait potentiellement à satisfaire au fardeau de la preuve incombant au bailleur, s'agissant du critère des loyers usuels du quartier.
  - Partant, l'Etat de Genève propose d'atténuer l'art. 270 al. 1 let. a CO prévu par la variante, en modifiant cette lettre a, et en ajoutant un alinéa 1bis, comme proposé dans la colonne "Proposition de modification" ci-dessus. Cette proposition d'ajout vise à rééquilibrer la let. a prévue dans la variante, afin:
    - d'éviter d'imposer au locataire un fardeau de la preuve irréalisable et limitant de manière disproportionnée sa liberté de déménager et sa possibilité de contester son loyer initial en situation de pénurie locative,
    - d'éviter au bailleur une situation manifestement inique dans laquelle le locataire choisirait librement, parmi plusieurs logements similaires offerts par le bailleur, celui au loyer le plus élevé, qu'il contesterait ensuite en tant que loyer initial, sans qu'aucune situation de nécessité personnelle ou familiale ne l'ait contraint à louer ce bien en particulier.

**Concernant l'art. 270 al. 1 let. b CO :**

- Le maintien de l'art. 270 al. 1 let. b CO, conformément à la version actuelle de cet article, apparaît adéquat, dans la mesure où il garantit au locataire la possibilité de faire examiner par les autorités judiciaires un loyer initial manifestement élevé par rapport au loyer précédent, cela même en l'absence de pénurie locative ou de situation de nécessité.



- De plus, la notion d'augmentation "considérable" (soit une augmentation d'au minimum 10% selon la jurisprudence actuelle) du loyer initial contribue à garantir un équilibre entre l'intérêt du locataire à pouvoir contester un loyer initial manifestement élevé par rapport au loyer précédent, et celui du bailleur à préserver une certaine liberté économique d'augmenter raisonnablement le loyer dans les limites de la loi.
- En cas d'augmentation non considérable du loyer initial (de moins de 10% par rapport au loyer précédent), la liberté économique du bailleur demeure, et le locataire devra alors démontrer une situation de pénurie sur le marché locatif, ou de contrainte personnelle ou familiale, pour pouvoir contester le loyer initial.
- L'équilibre entre ces deux intérêts divergents du locataire et du bailleur semble ainsi préservé par cette variante.

#### **Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

#### **Autre formulation proposée par l'Etat de Genève :**

*"Art. 270 Contestation du loyer et de l'augmentation de loyer*

##### **Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- a. s'il y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux ou que le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, ou
- b. si le bailleur a considérablement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>1bis</sup> Si l'une ou l'autre des conditions prévues par l'alinéa 1, lettre a est réalisée, le locataire ne pourra toutefois pas contester le loyer initial si le bailleur démontre avoir offert au locataire, avant la conclusion du contrat de bail dont celui-ci conteste le loyer initial, un ou plusieurs autres biens locatifs similaires et à des loyers inférieurs.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269e pour la conclusion de tout nouveau bail."

Quelles raisons motivent votre choix ?

Nous nous référons aux remarques et observations formulées sous la rubrique "Autres remarques"; en pages 5 et 6 ci-dessus.

#### **Remarques :**

Là encore, nous nous référons aux remarques et observations formulées sous la rubrique "Autres remarques", en pages 5 et 6 ci-dessus.



**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

De manière tout à fait générale, la volonté de codifier la jurisprudence relative à la preuve des loyers usuels d'une localité ou d'un quartier apparaît bienvenue, de même que celle de faciliter l'apport de cette preuve, cela potentiellement dans l'intérêt des deux parties au contrat de bail.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 1 CO	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 CO, 1 <sup>er</sup> paragraphe	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 let. a CO	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 let. b CO	Rejeté.	L'incertitude juridique réintégrée dans cette lettre au travers du pouvoir d'appréciation laissé à l'autorité judiciaire compétente pour compenser certaines caractéristiques éventuellement manquantes, ne semble pas opportune, et non conforme à l'idée initiale des initiants, de codifier la jurisprudence en vigueur.
Art. 269 al. 2 let. c CO	Accepté.	-
Art. 269a al. 3 CO	Accepté.	La diminution de la lourdeur du fardeau de la preuve des loyers usuels, en apportant l'exemple de trois biens comparables en lieu et place de cinq (biens comparables) apparaît bienvenue, au vu de la difficulté pratique actuelle d'apporter une telle preuve (pour l'une et l'autre des parties selon la répartition du fardeau de la preuve), cette difficulté conduisant fréquemment à l'impossibilité de faire usage de ce critère d'examen du loyer.

**Autres remarques :**

Les modifications proposées par l'initiative semblent bienvenues, tant en termes de codification de la jurisprudence en vigueur, que de simplification de la preuve à apporter dans le cadre du critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier – ladite preuve pouvant incomber au bailleur ou au locataire, selon l'ancienneté de l'immeuble dans lequel se trouve la chose louée (ATF 139 III 13, consid. 3.1.3).

En revanche, le fait d'introduire un pouvoir d'appréciation en faveur de l'autorité judiciaire, afin de compenser d'éventuelles caractéristiques manquantes en termes d'état et d'équipement, telle que prévue en fin d'alinéa 2, lettre a du projet des initiants, réintroduit une certaine insécurité juridique dans les modalités de fixation de ces critères.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 1 CO	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 CO, 1 <sup>er</sup> paragraphe	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 let. a CO	Accepté.	-
Art. 269a al. 2 let. b CO	Accepté.	La suppression – proposée par la variante – de la mention prévoyant une compensation éventuelle, par l'autorité judiciaire, des éventuelles caractéristiques manquantes en termes d'état et d'équipement, apparaît opportune à l'Etat de Genève, pour les motifs précités.
Art. 269a al. 2 let. c CO	Accepté.	
Art. 269a al. 3 CO	Accepté.	

**Autres remarques :**

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

Comme indiqué ci-dessus, les modifications contenues dans la variante permettent à la fois de codifier la jurisprudence en vigueur et de simplifier les critères de preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, en renforçant la sécurité juridique. En outre, la formulation de la variante permet au critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier de pouvoir être effectivement pris en compte et utilisé, et facilite dans le même temps l'apport de la preuve de ce critère, dont le fardeau peut incomber au bailleur ou au locataire, selon l'ancienneté de l'immeuble (ATF 139 III 13, consid. 3.1.3).

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**



**Regierungsrat**  
Rathaus  
8750 Glarus

Kommission für Rechtsfragen  
3003 Bern

Glarus, 26. März 2024  
Unsere Ref: 2023-356

**Vernehmlassung zur Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und teilen Ihnen mit, dass wir zur Vorlage keine Bemerkungen bzw. Ergänzungen anzubringen haben.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

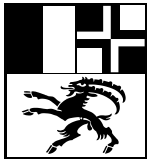
**Für den Regierungsrat**

  
Benjamin Mühlemann  
Landammann

  
Arpad Baranyi  
Ratsschreiber

E-Mail an (PDF- und Word-Version): VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch





Sitzung vom

2. April 2024

Mitgeteilt den

3. April 2024

Protokoll Nr.

274/2024

Nationalrat  
Kommission für Rechtsfragen  
3003 Bern

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

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

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

**Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2023 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Regierung des Kantons Graubünden lehnt die Vorlagen ab. Weitere Ausführungen dazu entnehmen Sie bitte dem beigeschlossenen beantworteten Fragebogen.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Beilage: erwähnt



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton Graubünden  
Reichsgasse 35  
7001 Chur**

**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

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:

Eine Verschärfung des Mietrechts zulasten der Mietenden ist zum jetzigen Zeitpunkt wenig angebracht.

Das derzeitige Mietrecht enthält einen bewährten, ausgewogenen Mieterschutz bzw. ein ausgewogenes Verhältnis von Ansprüchen seitens Vermieterschaft und Mieterschaft. Es ist keine Notwendigkeit für eine Anpassung ersichtlich. Im Übrigen wurden erst vor Kurzem geringfügige Anpassungen im Mietrecht angenommen, die – gerechtfertigte – Vereinfachungen (zugunsten der Vermieterschaft) enthalten.

Was die Konkretisierung bzw. die weitere Beschreibung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse angeht, so wird dies keine Erleichterung oder Vorteile bringen. Heute ist durch die bewährte und gefestigte Rechtsprechung ziemlich klar, wie diese Bestimmung anzuwenden ist. Die Aufnahme einer derart langen starren Kriterienliste im Gesetz wird zu mehr Aufwand, Fragen und letztlich Streitigkeiten führen. Wird nämlich die Sache der Rechtsprechung überlassen, können einzelfallspezifische ausgewogene Lösungen gefunden werden und Weiterentwicklungen stattfinden, was mit starren Kriterienlisten nicht möglich ist. Im Übrigen wird die Sache damit auch nicht klarer, zumal die Rechtsprechung bereits klar ist. Zudem könnten gewisse Punkte auch in der Verordnung geregelt werden. Letztlich könnte die Gefahr bestehen, dass mit der Änderung das Prinzip der Kostenmiete zugunsten der Marktmiete geschwächt würde. Sollte jedoch eine Anforderung der Rechtsprechung angepasst werden, dass nur noch drei Objekte anstatt fünf als Vergleich herangezogen werden müssen, was wohl auch öfters im Sinn der Mietenden wäre, so könnte die Änderung des Mietrechts sich auf diesen Punkt beschränken.

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

s. obige Bemerkungen

**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:**

Eine derartige Verschärfung zulasten der Mieterschaft ist unangebracht. Die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses muss ja bereits gegeben sein. Das reicht aus. Wenn nun eine Anfechtung erst erfolgen kann, wenn bei der erheblichen Erhöhung des Mietzinses auch noch eine Notlage nachgewiesen werden muss, dann ist die Schwelle viel zu hoch und das Schutzinstrument kaum mehr tauglich.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante ist zwar besser (s. nächste Bemerkung betr. Bevorzugung Variante), aber bedauerlicherweise wird der Begriff "wegen der Verhältnisse" auf dem Markt mit "Mangel" auf dem Markt ersetzt. Der Begriff "Verhältnisse" ist besser, da hier die faktische Situation umfassender betrachtet werden kann. Mit Mangel wird eine (eher theoretische) statistische Zahl herangezogen, welche die konkrete, tatsächliche Situation oft nicht genügend abbildet. Auch zumal die Datenlage bzw. -erhebung für diese statistische Zahl im Bereich des Wohnungswesens eher dürftig ist.

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Falls der Ablehnung nicht gefolgt würde und gewählt werden müsste: Variante, weil sie die Notlage nicht auch noch auf die Anfechtung aufgrund Erhöhung voraussetzt.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Falls der Ablehnung nicht gefolgt würde und gewählt werden müsste: Variante. Es ist nicht im Gesetz aufzuführen, dass der Richter Ermessen anwenden soll bzw. muss, wenn Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen fehlen. Denn das geschieht im Rahmen der Rechtsauslegung ohnehin.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Hôtel du Gouvernement  
2, rue de l'Hôpital  
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11  
f +41 32 420 72 01  
chancellerie@jura.ch

Conseil national  
Commission des affaires juridiques  
A l'att. de Monsieur Vincent Maître, Président

par courriel à [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch).  
(en format Word)

Delémont, le 12 mars 2024

**16.451 n. iv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail**  
**17.493 n. iv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier**  
**Procédure de consultation**

Monsieur le Président,

Le Gouvernement vous remercie de l'avoir consulté. Après examen du dossier, il renonce à prendre position au sujet de ce projet de modification.

Tout en vous remerciant de prendre note de ce qui précède, le Gouvernement vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de sa haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

  
Rosalie Beuret Siess  
Présidente



  
Jean-Baptiste Maître  
Chancelier d'État



**Justiz- und Sicherheitsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 59 17  
jsdds@lu.ch  
www.lu.ch

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrates

per E-Mail  
[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Luzern, 12. März 2024

Protokoll-Nr.: 263

**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)**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates danken wir Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns zu den titelerwähnten Geschäften wie folgt:

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

Wir befürworten die Umsetzung der parlamentarischen Initiative gemäss Variante.

Die Variante bewirkt eine Stärkung des Grundsatzes der Vertragstreue, ohne dass damit mit Blick auf den Verfassungsauftrag gemäss Artikel 109 Absatz 1 der Bundesverfassung eine unverhältnismässige Einschränkung des Schutzes gegen missbräuchliche Mietzinse einhergeht.

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

Wir befürworten auch hier die Umsetzung gemäss Variante.

Der Aspekt der Orts- oder Quartierüblichkeit der Mieten dient der Missbrauchsprüfung von Mietzinsen in einem Verfahren. Der Nachweis, dass ein Mietzins im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse oder ausserhalb dieses Rahmens liegt und als missbräuchlich gilt, obliegt der jeweils beweisbelasteten Partei. Dies kann je nach Verfahren der Mieter oder der Vermieter sein. In langjähriger Rechtsprechung hat das Bundesgericht hinsichtlich Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten Beweisregeln konkretisiert. Dass diese nun teilweise kodifiziert werden und damit dem Anliegen der Rechtssicherheit Rechnung getragen wird, ist zu begrüssen. Die darüber hinaus vorgesehene Schematisierung und Kategorisierung einzelner Vergleichskriterien befürworten wir ebenfalls. Dasselbe gilt für die Reduktion der für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse erforderlichen Vergleichsobjekte. Dies vereinfacht die Beweisführung und reduziert den Aufwand der Rechtsanwendenden und dient damit letztlich sowohl Mietern als auch Vermietern wie auch Schlichtungsbehörden und Gerichten.

Die Variante enthält klare Vorgaben an die Schlichtungsbehörden und Gerichte, indem mit Blick auf die Kriterien im Gegensatz zur wortgetreuen Umsetzung der parlamentarischen Initiative kein gerichtliches Ermessen und damit kein Ausgleichsmechanismus greifen kann. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen und die einzelnen Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit behalten den bisherigen Stellenwert. Es entsteht dadurch insbesondere und anders als bei Umsetzung gemäss Wortlaut auch kein Mehraufwand für die Rechtsanwendenden sowie die beweisführende Partei.

Freundliche Grüsse



Ylfete Fanaj  
Regierungsrätin

Beilage:

- Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



## 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:**

Regierungsrat des Kantons Luzern

vertreten durch:

Justiz- und Sicherheitsdepartement  
Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

**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:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Die Umsetzung gemäss Wortlaut bewirkt, dass gewisse Mieter, namentlich wirtschaftlich gut gestellte, die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses nicht mehr erfolgreich geltend machen können. Der diesbezügliche Verfassungsauftrag (Art. 109 Abs. 1 BV) ist damit nicht mehr gewahrt.

Mit der Umsetzung der Variante wird das Prinzip der Vertragstreue (pacta sunt servanda) gestärkt. Damit geht zwangsläufig eine Einschränkung des Schutzes gegen missbräuchliche Mieten einher, die wir nicht als unverhältnismässig erachten.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Die Möglichkeit des gerichtlichen Ermessens gemäss wortgetreuer Umsetzung der parlamentarischen Initiative bedeutet für die Schlichtungsbehörden bzw. Gerichte, aber auch die beweisbelastete Partei (Mieter oder Vermieter) einen Mehraufwand. Demgegenüber enthält die Variante klare Vorgaben an die Rechtsanwendenden. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen erleichtert, wobei die einzelnen Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit ihren bisherigen Stellenwert behalten.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**





# LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE NEUCHÂTEL

Par courrier électronique

Conseil national  
Commission des affaires juridiques  
3003 Berne

**16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (270 al1 CO)**  
**17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (269a al2 et 3 CO)**

Monsieur le président,

Votre correspondance du 20 décembre 2023 relative à la procédure de consultation susmentionnée nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

**16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (270 al1 CO)**

Même si la mise en œuvre de cette proposition peut s'avérer difficile, car elle impliquera que le justiciable doive dans tous les cas prouver la nécessité personnelle ou familiale, notre autorité la soutient, tout en soulignant l'intérêt d'ajouter le principe de la pénurie de logement pour permettre la contestation. Dans ce sens, la variante proposée par la commission nous semble pertinente.

**17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (269a al2 et 3 CO)**

Sur un marché détendu ne souffrant pas de pénurie, ce sont l'offre et la demande qui déterminent le prix. En effet, si l'objet est trop cher par rapport aux objets vacants sur le marché, il ne trouvera pas preneur.

Par contre, en cas de pénurie, les biens libres à la location étant rares, les prix tendent à augmenter. Tant l'initiative que la variante proposée visent à faciliter les augmentations de loyer. Si notre autorité y voit un intérêt pour les propriétaires, il relève toutefois une évolution allant à l'encontre des objectifs d'aménagement du territoire en matière de densification (une hausse trop marquée des prix ne garantit en rien une augmentation de la population, au contraire) et des enjeux de mobilité et de lutte contre le réchauffement climatique (il deviendra toujours plus difficile pour les personnes travaillant au centre-ville de loger dans ou à proximité de celui-ci, ce qui induira une pendularité toujours plus élevée).

NE

La position de notre autorité à l'égard de cette proposition est dès lors mitigée.

Au demeurant, nous relevons que le juge maintiendra dans tous les cas le pouvoir d'interpréter en cas d'éventuelles propriétés manquantes, de sorte que l'article 269a, alinéa 2, lettre b in fine de la variante 1 apparaît superflu.

En vous remerciant de l'attention portée au présent courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 25 mars 2024

Au nom du Conseil d'État :

*Le président,*  
A. RIBAUD

*La chancelière,*  
S. DESPLAND



*[Handwritten signature of A. Ribaud]*      *[Handwritten signature of S. Despland]*

Annexe : questionnaire



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

**Expéditeur :**

Canton de Neuchâtel  
Département de la santé, des régions et des sports  
Service des bâtiments  
Office du logement

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### *Remarques d'ordre général*

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui

Non

Pas de réponse

#### **Remarques :**

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité

Minorité (non-entrée en matière)

Neutre

#### **Remarques :**



**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire                       Variante                       Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Même si la mise en œuvre de cette proposition peut s'avérer difficile, car elle impliquera que le justiciable doive dans tous les cas prouver la nécessité personnelle ou familiale, notre autorité la soutient, tout en soulignant l'intérêt d'ajouter le principe de la pénurie de logement pour permettre la contestation. Dans ce sens, la variante proposée par la commission nous semble pertinente.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Pour les raisons explicitées dans notre courrier (compréhension pour la démarche, mais contradictions avec les enjeux d'aménagement du territoire et de lutte contre le réchauffement climatique), notre autorité se montre plutôt mitigée quant à cette proposition.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton Nidwalden  
Staatskanzlei  
Dorfplatz 2  
6371 Stans**

**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

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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

Aus volkswirtschaftlicher Perspektive unterstützen wir die Anliegen der beiden parlamentarischen Initiativen im Grundsatz. Sie sorgen für mehr Rechtssicherheit und für ein effektiveres Erbringen der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietkosten. Dabei bleibt das Recht, gegen überhöhte Mietpreise vorzugehen, jenen Mietparteien vorbehalten, welche eine Notlage geltend machen können. Dies erachten wir als sinnvoll. Im Rahmen der Umsetzung sprechen wir uns für die von der Kommission erarbeiteten Varianten aus (vgl. nachfolgend).

**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:**

Die von der Kommission erstellte Varianten unterscheiden sich dadurch von den mit den Parlamentarischen Initiativen vorgeschlagenen Lösung, dass die Anpassungen weniger weit gehen: die Anforderungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 OR werden weniger stark erhöht.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Die von der Kommission erstellten Varianten unterscheiden sich dadurch von den mit den Parlamentarischen Initiativen vorgeschlagenen Lösungen, dass die Anpassungen weniger weit gehen: die Anforderungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 OR werden weniger stark erhöht. Mit Bezug auf die Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit entfällt die Möglichkeit des Ausgleichs richterlicher Berücksichtigung anderer Eigenschaften. Wir unterstützen die von der Kommission erstellten Varianten und ziehen sie dem Text der parlamentarischen Initiativen vor.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



CH-6060 Sarnen, Enetriederstrasse 1, SSD

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats RK-N

per Mail an:

[VernehmlassungRK.consultation-CAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultation-CAJ@parl.admin.ch)

Referenz/Aktenzeichen: OWSTK.4834  
Unser Zeichen: ks

Sarnen, 10. April 2024

**16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters;**  
**17.493 n Pa Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen;**  
**Stellungnahme.**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung zu den beiden titelerwähnten parlamentarischen Initiativen. Für die Beantwortung verweisen wir auf den ausgefüllten Fragebogen in der Beilage.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Christoph Amstad  
Regierungsrat

Beilage:  
- Fragebogen

Kopie an:

- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Amt für Justiz
- Staatskanzlei



## 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:**

Kanton Obwalden  
Sicherheits- und Sozialdepartement  
Enetriederstrasse 1  
6060 Sarnen  
ssd@ow.ch

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

Notlage als Voraussetzung und Rechtfertigung für den nachträglichen Eingriff in die Vertragsfreiheit.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Der Wortlaut der Variante führt zu weniger Rechtsunsicherheit.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



Regierung des Kantons St.Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrates  
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen  
Regierungsgebäude  
9001 St.Gallen  
T +41 58 229 89 42  
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 11. März 2024

**16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters; 17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen; Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 laden Sie uns zur Vernehmlassung zum Vorentwurf der Änderungen im Mietrecht in Umsetzung der genannten zwei parlamentarischen Initiativen ein. Wir danken für diese Gelegenheit und nehmen gern wie folgt Stellung:

Mit den vorgeschlagenen Änderungen sollen einerseits die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöht und andererseits die Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses präzisiert werden.

Wir sind mit den unterbreiteten Anpassungen einverstanden und bevorzugen die beiden parlamentarischen Initiativen gegenüber den Alternativvarianten.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Namen der Regierung

Stefan Kölliker  
Präsident

Dr. Benedikt van Spyk  
Staatssekretär



**Beilage:**

Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

**Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:**

VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



## 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:

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

**Absenderin oder Absender:**

Regierung des Kantons St.Gallen  
Regierungsgebäude  
9001 St.Gallen

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



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

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton Schaffhausen**

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

Es steht den Mieterinnen und Mietern nach wie vor frei, die Notlage durch den Nachweis von erfolglosen Suchbemühungen zu belegen. Damit kann Missbräuchen genügend begegnet werden.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Mit der Senkung auf drei Vergleichsobjekte, der Kategorisierung einzelner Merkmale und der Zulassung branchenetablierter Statistiken wird ein praxisnäheres Verfahren erreicht, was zu begrüßen ist.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

**Regierungsrat**

Rathaus  
Barfüssergasse 24  
4509 Solothurn  
so.ch

Kommission für Rechtsfragen des  
Nationalrates (RK-N)  
Parlamentsdienste  
3003 Bern

26. März 2024

**16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des  
Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters  
17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der  
Mieten schaffen; Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 eingeladen, zum Vorentwurf zu den oben erwähnten parlamentarischen Initiativen Stellung zu nehmen, und darum gebeten, für das Verfassen der Stellungnahme den zur Verfügung gestellten Fragebogen zu benutzen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen in der Beilage den ausgefüllten Fragebogen zukommen.

Die Umsetzung der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage ist insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (Anzeichen von Wohnungsknappheit, sinkende Leerwohnungsziffer, steigender Referenzzinssatz) und der Situation der Mietenden (steigende Nebenkosten aufgrund der Energiemangellage und gleichzeitige Erhöhung der Grundmieten aufgrund des Referenzzinssatzes) zu sehen. Aus diesem Grund scheint es uns nicht angezeigt, eine parlamentarische Initiative umzusetzen, die insbesondere die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöht.

Wenn es um die Orts- und Quartierüblichkeit geht, ist es grundsätzlich zu begrüssen, dass bestimmte Elemente der Beweisführung neu im Gesetz umschrieben werden sollen. Eine richterliche, nach Ermessen erfolgende Ausgleichung von fehlenden Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen würde hingegen die Vorteile der neu kodifizierten klaren Kriterien wieder aufweichen und eher Rechtsunsicherheit schaffen. In diesem Sinne sprechen wir uns für die Variante aus.

Für die detaillierte Stellungnahme verweisen wir Sie auf den Fragebogen.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.  
Peter Hodel  
Landammann

sig.  
Andreas Eng  
Staatschreiber

Beilage: Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



## 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:

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

<p><b>Absenderin oder Absender:</b> <b>Regierungsrat des Kantons Solothurn</b></p>
--

<p><b>Wichtig:</b></p>
------------------------

<p>Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als Word-Dokument bis <b>Mittwoch, 10. April 2024</b> an folgende E-Mail-Adresse: <a href="mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch">VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch</a>. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.</p>
--



## 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 Umsetzung der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu sehen. Verschiedene Faktoren deuten darauf hin, dass die Schweiz auf eine Wohnungsknappheit zusteuert. Die geringere Bautätigkeit steht einer wachsenden Bevölkerung, einer zunehmenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie einer abnehmenden Haushaltsgrösse gegenüber. Es sind ein weiterer Rückgang der Wohnungsleerstände sowie verstärkte Preisanstiege bei den Mieten zu erwarten (vgl. «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» II/2023 vom 23. Mai 2023). Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte von 1.31% auf 1.15% zurückgegangen, wobei es sich um den dritten Rückgang des Leerstands in Folge handelt. Beim hypothekarischen Referenzzinssatz hat im Juni 2023 die Trendwende eingesezt, als erstmals seit dessen Einführung im September 2008 ein Anstieg um einen Viertelprozentpunkt auf 1.5% bekannt gegeben wurde. Per 1. Dezember 2023 ist der Referenzzinssatz bekanntlich auf 1.75% gestiegen und per 1. März 2024 unverändert geblieben.*

*Die Verknappung des Wohnraums, welche sich u.a. an der sinkenden Leerwohnungsziffer zeigt, trifft die Mietenden fast zeitgleich mit einem deutlichen Anstieg der Nebenkosten infolge der Energiemangellage und dem im Zuge der Zinswende steigenden Referenzzinssatz. Das Budget von sehr vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz wird durch hohe Nebenkostennachzahlungen und steigende Mieten stark belastet. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sehen sich zweimal innert kurzer Zeit mit steigenden Grundmieten konfrontiert.*

*Der Bundesrat geht davon aus, dass sich aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes zusammen mit anderen Kostenfaktoren wie der allgemeinen Teuerung innert relativ kurzer Zeit Mietzinserrhöhungen von etwa 15% ergeben könnten. Er plant daher kurzfristig umsetzbare mietzinsdämpfende Massnahmen (vgl. Medienmitteilung des Bundesrates vom 22. November 2023). Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF hat jüngst einen Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit vorgestellt (vgl. Medienmitteilung vom 13.02.2024).*

*Es scheint uns wichtig, die vorgesehenen Änderungen vor diesem Hintergrund zu betrachten.*

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

Angesichts der oben dargestellten Entwicklungen und der geplanten mietzinsdämpfenden Massnahmen scheint es nicht angezeigt, zwei parlamentarische Initiativen umzusetzen, die insbesondere die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöhen (Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, S. 12) bzw. die Beweisführung (in der Mehrzahl der Fälle für die Vermieterschaft) vereinfachen (S. 14 des Berichts). Die Rechtsposition der Vermieterschaft würde (im Bereich der Anfechtung des Anfangsmietzinses) gegenüber dem geltenden Recht verstärkt bzw. die

Anpassungen (im Bereich der Vereinfachungen bei der Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit) würden sich insgesamt überwiegend zugunsten der Vermieterschaft auswirken (vgl. Bericht S. 30). Damit besteht die Gefahr, dass die (bereits angestiegenen) Mietzinse weiter zunehmen und die Umsetzung der vorliegenden parlamentarischen Initiativen den vom Bundesrat geplanten mietzinsdämpfenden Massnahmen entgegenläuft.



**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?

Nach geltendem Recht ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses in drei alternativen Fällen möglich (Zwang zum Vertragsabschluss aufgrund persönlicher oder familiärer Notwendigkeit oder wegen der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt [Wohnungsmangel] oder erhebliche Erhöhung des Mietzinses gegenüber demjenigen der Vormieterin oder des Vormieters). Neu soll in jedem Fall zusätzlich zu einem objektiven Element (Wohnungsmangel oder erhebliche Erhöhung gegenüber dem Vormietzins) eine persönliche oder familiäre Notlage nachgewiesen werden müssen. Es scheint nicht angezeigt, angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und aufgrund verschiedener Faktoren steigender Mietzinse das Anfechtungsrecht der Mieterinnen und Mieter einzuschränken. Punktuelle Änderungen einzig zu Lasten der schwächeren Vertragspartei lassen sich kaum rechtfertigen.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag


**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante schwächt die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses gegenüber dem Initiativtext zwar ab, doch hätte auch sie zur Folge, dass noch viel seltener (als ohnehin heute schon) eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses durch die zuständige Schlichtungsbehörde oder das zuständige Zivilgericht erfolgen könnte (vgl. Bericht S. 31).

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Grundsätzlich wird sowohl der Wortlaut der Initiative als auch die Variante abgelehnt. Die Variante lässt es immerhin zu, eine erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses ohne den Nachweis einer persönlichen oder familiären Notlage anzufechten und schränkt das Recht zur Anfechtung des Anfangsmietzinses damit weniger stark ein. Bei einer Wahl zwischen dem Wortlaut der Initiative und demjenigen der Variante, wäre daher die Variante vorzuziehen.

**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?

Siehe erste Frage.

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass bestimmte Elemente der Beweisführung neu im Gesetz umschrieben werden sollen. Soweit die bundesgerichtliche Rechtsprechung kodifiziert werden soll (Art. 269a Abs. 2 Bst. a OR betr. die Bauperiode), dient dies der Rechtssicherheit und vereinfacht die Anwendung für die Mietvertragsparteien wie auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte. Auch ein Schema betreffend die Würdigung der Kriterien des Zustands und der Ausstattung erscheint sinnvoll (Art. 269a Abs. 2 Bst. b, 1. Satz). Die Beweisführung wird erleichtert und der Aufwand reduziert sich. Davon profitieren wiederum beide Vertragsparteien wie auch die Behörden und Gerichte.

Die richterliche, nach Ermessen erfolgende Ausgleichung von fehlenden Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen – wobei nicht definiert wird, was unter einem Merkmal zu verstehen ist – hätte zur Folge, dass die Vergleichbarkeit von Mietobjekten künftig öfter bejaht werden könnte. Im Bericht wird zu Recht festgehalten, dass die Vorlage bereits mehrere Erleichterungen für die beweisbelastete Partei (z.B. Reduktion der Anzahl anzugebender Vergleichsobjekte) enthält und es nicht ersichtlich ist, warum der Ausgleich nur bei den Kriterien des Zustands und der Ausstattung (und bspw. nicht bei der Lage) möglich sein soll. Die richterliche Ausgleichung würde die Vorteile der neu kodifizierten klaren Kriterien wieder aufweichen und eher Rechtsunsicherheit schaffen. In der Variante wurde die richterliche Ausgleichung daher zu Recht weggelassen.

Die Rechtsprechung verlangte bisher mindestens fünf Vergleichsobjekte. Wir gehen mit den Aussagen im Bericht, wonach die Berücksichtigung der Kriterien der Lage, Grösse, Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode eine umsichtige und sorgfältige Beweisführung erfordert, einig. Die zuverlässige Aussage über die Orts- und Quartierüblichkeit, welche mit der Anzahl von fünf Vergleichsobjekten sichergestellt werden sollte, ist daher auch unserer Ansicht nach künftig bereits gestützt auf drei Vergleichsobjekte möglich. Entsprechend stimmen wir dem neuen Art. 269a Abs. 3 OR zu.

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Siehe weitere Bemerkungen oben zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Siehe weitere Bemerkungen oben zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

Staatskanzlei, Regierungskanzlei, 8510 Frauenfeld

Nationalrat  
Kommission für Rechtsfragen  
Herr Vincent Maitre  
Präsident  
3003 Bern

Frauenfeld, 26. März 2024

206

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

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

### Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Präsident

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Vorentwurf für eine Teilrevision des Mietrechts gestützt auf die beiden parlamentarischen Initiativen und teilen Ihnen mit, dass wir mit den Vorlagen grundsätzlich einverstanden sind, wobei wir jeweils die Varianten zum Initiativtext bevorzugen. Für die Einzelheiten gestatten wir uns, auf den beigefügten Fragebogen zu verweisen.

Mit freundlichen Grüssen

Der Präsident des Regierungsrates

  
Der Staatsschreiber





### Beilage:

- Fragebogen



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

**Absenderin oder Absender:**

**Staatskanzlei des Kantons Thurgau, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld**

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

*Unter dem Aspekt "pacta sunt servanda" (Grundsatz der Vertragstreue) sollte – wenn überhaupt – ein einmal abgeschlossener Vertrag nur ausnahmsweise, das heisst bei Vorliegen einer Notlage, nachträglich angefochten werden können.*

*Die Variante lässt jedoch im Gegensatz zum Wortlaut der parlamentarischen Initiative (vgl. Abs. 1<sup>bis</sup>) zu, dass der bereits abgeschlossene Vertrag im Falle einer erheblichen Mietzinserhöhung auch von wirtschaftlich gut gestellten Personen ohne Notlage angefochten werden kann. Nachdem aber die Variante dem Verfassungsauftrag (Art. 109 Abs. 1 BV, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) mehr Nachachtung schenkt, ist dieser den Vorzug zu geben.*

**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?

*Die geplanten Vereinfachungen werden begrüsst. Die aktuell hohen Anforderungen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung führen dazu, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Praxis fast nicht erbracht werden kann.*

*Die eingeführten Kategorien und die im Gesetz neu festgelegte Mindestzahl von drei Vergleichsobjekten führen dazu, dass künftig wieder mehr Mietobjekte miteinander verglichen werden können. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit wird damit wieder realistischer.*

*Die vorgeschlagenen Konkretisierungen im Gesetz dürften allgemein dazu führen, dass weniger Raum für Auslegungen und damit mehr Rechtssicherheit für die Mietparteien besteht. Die Kategorien vereinfachen die Beweisführung und reduzieren den Aufwand in der Praxis.*

*Begrüsst wird auch der Vorschlag, neben amtlichen auch branchenetablierte Statistiken zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zuzulassen. Wie im Bericht der Kommission festgehalten (S. 24), ist die Frage, ob eine Statistik den Anforderungen von Art. 269 OR genügt, den Gerichten zu überlassen. Auf eine kantonale Genehmigung der Statistiken sollte verzichtet werden.*

**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
Art. 269a Abs. 2 lit. a E-OR	Da die Suche nach vergleichbaren Objekten aus der Zeit vor 1930 erschwert ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb nicht auch Gebäude, die 20 Jahre nach 1930 erstellt worden sind, vergleichbar sein sollen (vgl. Bericht der RK NR, Ziff. 4.1.2.1, S. 13 und Ziff. 5.2.2.5, S. 21 ).	Abs. 2 lit. a Ziff. 1:  "Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 <u>oder 20 Jahre später</u> erstellt wurden,"

**Weitere Bemerkungen:**

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

*Im Sinne der Rechtssicherheit und der beabsichtigten Vereinfachung sollte auf den zweiten Satz von Art. 269a Abs. 2 lit. b E-OR (richterliches Ermessen) verzichtet werden. Im Übrigen ist der Wortlaut des zweiten Satzes unklar, definiert er doch die Begriffe "Eigenschaften" und "Merkmale" nicht näher.*

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

Numero  
1703

sl

0

Bellinzona  
10 aprile 2024

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail [can@ti.ch](mailto:can@ti.ch)  
web [www.ti.ch](http://www.ti.ch)

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Commissione degli affari giuridici  
del Consiglio nazionale  
Signor Presidente Vincent Maitre  
3003 Berna

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)  
(Word e pdf)

### Procedura di consultazione concernente le modifiche del Codice delle obbligazioni per l'attuazione delle iniziative parlamentari:

- **16.451 n Iv. Pa. Egloff. Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario**
- **17.493 n Iv. Pa. Egloff. Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere**

Stimato Presidente,

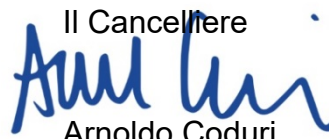
abbiamo ricevuto la documentazione relativa alla summenzionata procedura di consultazione inerente alcune modifiche del Codice delle obbligazioni (CO) e ringraziamo per la facoltà concessa di poterci esprimere in proposito.

In allegato le trasmettiamo il questionario compilato relativo al progetto posto in consultazione.

Voglia gradire, signor Presidente, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente  
  
Raffaele De Rosa

Il Cancelliere  
  
Arnaldo Coduri

**RG n. 1703 del 10 aprile 2024**

Allegato:

- Questionario relativo al progetto posto in consultazione

Copia a:

- Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch)
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg.ap@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in Internet



## Questionario relativo al progetto posto in consultazione

### Iniziative parlamentari

**Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario (16.451)**

**Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere (17.493)**

Parere presentato da:

- |   |
|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Cantone</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Partito rappresentato nell'Assemblea federale</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Associazione mantello nazionale dell'economia</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Altra organizzazione interessata</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Organizzazione / privato non interpellato ufficialmente</b></p> |
|---|

<p><b>Mittente:</b> <b>Consiglio di Stato</b></p>
---

<p><b>Importante:</b></p>
---------------------------

<p>Per ragioni di accessibilità e per facilitare la nostra valutazione, si prega di inviare elettronicamente il proprio parere sotto forma di documento Word all'indirizzo</p>
--

<p><a href="mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch">VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch</a> entro <b>mercoledì 10 aprile 2024</b>. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.</p>
--



## Domande

### Progetto in generale

---

#### *Osservazioni generali*

Avete osservazioni di carattere generale in merito al progetto di modifica posto in consultazione che attua le iniziative parlamentari 16.451 e 17.493 e le rispettive varianti?

Sì

No

Nessuna risposta

#### **Osservazioni:**

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

Siete favorevoli al progetto nel complesso o condividete la proposta della minoranza di non entrare in materia?

Progetto della maggioranza

Minoranza (Non entrare in materia)

Neutrale

#### **Osservazioni:**

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

**Attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 Egloff «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario» e relativa variante**

---

*Osservazioni generali / proposta di modifica*

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

Il Consiglio di Stato del Cantone Ticino ritiene che la formulazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 riduce il campo di applicazione dell'art. 270 CO, limitando la protezione contro gli affitti abusivi. L'inasprimento dei requisiti per esercitare il diritto di contestare la pigione iniziale limita inevitabilmente la tutela giuridica dei conduttori in un momento congiunturale oggettivamente sfavorevole, caratterizzato dal generale innalzamento dei prezzi e dalla perdita del potere di acquisto della popolazione.

Rispetto all'iniziativa – che sancisce l'obbligo per il conduttore che contesta l'importo della pigione iniziale di dimostrare sempre che è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale e famiglia – la variante risulta più equa e meno restrittiva dei diritti dei conduttori, segnatamente meno sfavorevole per il ceto medio che sarebbe il più penalizzato da un aumento rilevante della pigione rispetto a quella precedente. La variante prevede infatti che non è necessario che il conduttore dimostri di essere stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare. Una tale necessità dovrebbe sussistere soltanto in caso di penuria sul mercato di locali d'abitazione o commerciali.

***Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 16.451***

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

**Ulteriori osservazioni:**

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

***Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 conformemente alla variante***

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica




**Ulteriori osservazioni:**

In relazione alla variante, lo scrivente Consiglio ritiene importante che venga esplicitato nella disposizione legale in che misura un aumento è da considerarsi rilevante, riprendendo segnatamente quanto previsto dalla giurisprudenza del Tribunale federale in materia.

**Scelta e formulazione dell'attuazione**

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare

Variante

Altro testo

Per quale motivo preferite il testo indicato?

**Osservazioni:**

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

**Attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 Egloff «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere» e relativa variante**

---

*Osservazioni generali / proposta di modifica*

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

Entrambi i testi posti in consultazione riprendono sostanzialmente la giurisprudenza del Tribunale federale. Tuttavia, in ragione alla difficoltà nel comparare diversi oggetti che possono per forza di cose avere alcune caratteristiche diverse, lo scrivente Consiglio predilige il testo conforme all'iniziativa in quanto ritiene importante preservare il margine di apprezzamento al giudice, nell'ottica di permettergli di tenere conto di tutte le peculiarità del caso concreto. La soluzione della variante risulta infatti troppo schematica e stringente e potrebbe non essere adeguata ad ogni singolo caso specifico. L'art. 203 cpv. 2 CPC permette all'ufficio di conciliazione in materia di locazione di eseguire "ispezioni locali". Questa facoltà potrebbe essere estesa in quest'ambito, proprio per tenere conto del margine di apprezzamento lasciato al giudice.

***Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 17.493***

A favore                       Contro                       Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

**Ulteriori osservazioni:**

I testi di legge proposti ammettono che si possa fare ricorso non solo a dati statistici ufficiali ma anche a dati "elaborati dal settore". In questo senso, occorrerebbe sapere cosa succede se i dati forniti dal settore "proprietario" divergono da quelli presentati del settore "conduttore", rispettivamente come bisogna procedere in caso di immobili che appartengono allo stesso proprietario o di appartamenti nello stesso immobile, in particolare se gli stessi sono paragonabili oppure no.

***Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 conformemente alla variante***

A favore                       Contro                       Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica


**Ulteriori osservazioni:**

***Scelta e formulazione dell'attuazione***

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare

Variante

Altro testo

Per quale motivo preferite il testo indicato?

**Osservazioni:**

**Vi ringraziamo del vostro riscontro.**



## Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrats  
3003 Bern

**Parlamentarische Initiativen 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»; Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Dezember 2023 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats den Regierungsrat im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung des Mietrechts Stellung zu nehmen. Mit der Vorlage werden die beiden Parlamentarischen Initiativen zu Änderungen im Mietrecht umgesetzt:

- 16.451 Parlamentarische Initiative Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters;
- 17.493 Parlamentarische Initiative Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen.

Wir begrüssen die Vorlage, die bezweckt, die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu stärken und andererseits die Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses zu präzisieren. Im Übrigen verweisen wir auf den Fragebogen in der Beilage.

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 28. März 2024



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann



Urs Janett

Der Kanzleidirektor



Roman Balli

Beilage

- Fragebogen



## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Beilage

### 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:

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

<p><b>Absenderin oder Absender:</b> <b>Regierungsrat des Kantons Uri</b> <b>Rathausplatz 1, 6460 Altdorf</b></p>
--

**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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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? Nein.

**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?

**Der Text der parlamentarischen Initiative ist zu restriktiv. Der Anfangsmietzins soll bei erheblicher Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins unabhängig von einer Notlage des Mieters anfechtbar sein.**

**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? Nein.

**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:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Wenn die Kriterien Zustand und Ausstattung nicht übereinstimmen, soll die Möglichkeit bestehen, andere, zusätzliche oder höherwertige Eigenschaften zu berücksichtigen. Dies ermöglicht eine flexiblere Handhabung und die Anwendung der Quartier- und Ortsüblichkeit auch in diesen Fällen.**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

CONSEIL D'ETAT

Château cantonal  
1014 Lausanne

Conseil national  
Commission des affaires juridiques

Envoi par courriel :  
[vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Réf. : 24\_COU\_198

Lausanne, le 27 mars 2024

**Consultation fédérale**

**16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité.**

**17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante**

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie d'avoir sollicité son avis dans le cadre de cette consultation.

Nous saluons la reprise dans la loi de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a CO) dans la variante proposée par les services fédéraux, car elle améliore la sécurité du droit. Nous sommes favorables aussi à la simplification de l'administration de la preuve des loyers comparatifs que les bailleurs doivent apporter en cas de litige. Elle permet également une réduction de la charge de travail des tribunaux.

En revanche, nous sommes opposés à la reprise des statistiques des loyers comparatifs établies par les bailleurs au même niveau que les statistiques cantonales établies par les gouvernements cantonaux (art. 269a CO), ceci afin de préserver le caractère impartial de l'analyse des données. De même, nous sommes défavorables aux restrictions à la contestation du loyer initial (art. 270 CO), en raison des incertitudes que les modifications proposées impliquent tant sur le budget de la classe moyenne qui consacre déjà une part importante au paiement du loyer et des charges, que sur les finances publiques (hausse prévisible des subventions).

Les sept départements de l'Administration cantonale vaudoise, ainsi que l'Ordre judiciaire vaudois et le Corps préfectoral vaudois ont été consultés. Les associations cantonales représentatives des bailleurs et locataires n'ont pas été consultées par nos soins, étant entendu que la Confédération a procédé à la consultation des organisations faïtières nationales et des sections romandes des associations précitées.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER a.i.



François Vodoz

**Copies**

- OAE
- DGTL



Conseil national  
Commission des affaires juridiques  
Monsieur Vincent Maitre  
Président  
3003 Berne



Notre réf. /  
Votre réf. /

Date 20 mars 2024

**16.451 n lv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité**  
**17.493 n lv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante**  
**Consultation**

Monsieur le Président,

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais a pris connaissance de la consultation relative à l'avant-projet de modification du droit du bail.


Pour les deux initiatives parlementaires, nous sommes d'avis que les variantes sont à privilégier, dans la mesure où elles contiennent des modalités d'applications plus claires, respectivement des solutions plus équilibrées avec notamment un durcissement atténué des possibilités pour le locataire de contester le loyer initial et des critères plus explicites pour les autorités, lesquels devraient faciliter la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.


Vous trouvez, en annexe, le questionnaire dûment complété.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

  
Christophe Darbellay



La chancelière

  
Monique Albrecht

Annexe Questionnaire  
Copie à par courriel à [vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

**Auteur de l'avis :**

- |  |
|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Canton</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Autre organisation intéressée</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier</b></p> |
|--|

**Expéditeur :**

*Conseil d'Etat du Canton du Valais*

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### *Remarques d'ordre général*

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### **Remarques :**

-

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### **Remarques :**

-

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

*L'initiative parlementaire 16.451 a notamment pour conséquence de réduire notablement les possibilités du locataire de contester le loyer initial, toute possibilité de contestation étant exclue si ce dernier n'est pas en mesure de démontrer qu'il a dû conclure le bail par nécessité. La variante soumise atténuant dans une certaine mesure le durcissement des conditions, elle apparaît, aux yeux du Conseil d'Etat du Canton du Valais, comme étant une solution plus équilibrée.*

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification




**Autres remarques :**

-

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

*Le Conseil d'Etat du Canton du Valais salue la volonté de l'auteur de l'initiative parlementaire 17.493 de vouloir, en particulier, faciliter les conditions d'application du critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'administration des preuves étant dans ce domaine relativement complexe. Toutefois, compte tenu du fait que l'initiative parlementaire – telle que formulée par son auteur – pourrait entraîner une certaine insécurité juridique et accroître le travail tant de la partie à laquelle incombe le fardeau de la preuve que des tribunaux, elle doit, selon le Conseil d'Etat du Canton du Valais, être écartée au profit de sa variante et de ses modalités d'application plus claires, qui devraient faciliter la preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier.*

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

--	--	--

**Autres remarques :**

-

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

**Nur per E-Mail**  
Nationalrat  
Kommission für Rechtsfragen  
Herr Vincent Maitre, Präsident  
3003 Bern

Zug, 5. März 2024 rv

**Parlamentarische Initiativen 16.451 und 17.493 – Stellungnahme Kanton Zug**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 wurden die Kantone eingeladen zum Vorentwurf zur Änderung des Mietrechts anhand der beiden parlamentarischen Initiativen «16.451: Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und «17.493: Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» eine Stellungnahme einzureichen.

Der Kanton Zug befürwortet im Grundsatz bei beiden parlamentarischen Initiativen je den Variantenvorschlag und nimmt wie gewünscht im angehängten Fragebogen begründet Stellung.

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug



Silvia Thalmann-Gut  
Frau Landammann



Tobias Moser  
Landschreiber

Beilage:

- Beilage 1: Antwortformular

Versand per E-Mail an:

- VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch (PDF und Word)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- Obergericht (info.og@zg.ch) (PDF)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch) (PDF)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (Bernhard.Neidhart@zg.ch) (PDF)
- Arbeitslosenkasse (alk.zug@zg.ch) (PDF)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch) (PDF)
- Staatskanzlei (info.staatskanzlei@zg.ch) mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Homepage (Word und PDF)



## 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:**  
**Regierungsrat des Kantons Zug**  
**Seestrasse 2**  
**6301 Zug**

**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*

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:**

Der Kanton Zug befürwortet im Grundsatz zu den beiden parlamentarischen Initiativen je den Variantenvorschlag.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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?

Der Kanton Zug begrüsst es grundsätzlich, dass die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses angehoben werden sollen.

Da im Kanton Zug jedoch ein Mangel bei sämtlichen Wohnungs- und Mietzinskategorien vorliegt, erachten wir es nicht als sinnvoll, dass das Kriterium der Notlage in jedem Fall der Anfangsmietzinsanfechtung erfüllt sein muss.

Die Formulierung des Variantenvorschlags ist daher zu bevorzugen. Diese ermöglicht bei erheblichen Erhöhungen des Mietzinses auch ohne Notlage die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

**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?

Im Kanton Zug gibt es einen Mangel bei sämtlichen Wohnungs- und Mietzinskategorien. Es ist somit nicht sinnvoll, dass das Kriterium der Notlage in jedem Fall der Anfangsmietzinsanfechtung erfüllt sein muss.

Die Formulierung des Variantenvorschlags ist daher zu bevorzugen. Diese ermöglicht bei erheblichen Erhöhungen des Mietzinses auch ohne Notlage die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.

**Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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 Kanton Zug begrüsst es, das der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses erleichtert und damit mehr Klarheit für die Ermittlung gesetzlich geregelt wird.

**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	Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4 ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, <b>bloss</b> in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.	

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 Bst. b	Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4	

	ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, <b>bloss</b> in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. b	Die Erleichterungen punkto Bauperiode, Zustand und Ausstattung sollen dazu führen, dass auch die "Anforderungen an die Statistiken" gelockert würden. Zu beachten ist aber, dass in diesen Statistiken die Lage oft nicht berücksichtigt wird. Folglich sollte nebst Zustand und Ausstattung auch <b>die Lage</b> in Kategorien (einfach, gut, sehr gut) eingeteilt werden.	Ergänzung: Der Zustand, die Ausstattung und <b>die Lage</b> sind mit drei Kategorien...

**Weitere Bemerkungen:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

- Parlamentarische Initiative
  Variante
  Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4 ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, **bloss** in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



Elektronisch an VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



**Kanton Zürich  
Regierungsrat**

staatskanzlei@sk.zh.ch  
Tel. +41 43 259 20 02  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
zh.ch

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
3003 Bern

10. April 2024 (RRB Nr. 393/2024)

**Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit), Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Frauen Nationalrätinnen und Herren Nationalräte

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 haben Sie uns den Vorentwurf der Änderung des Obligationenrechts betreffend Mietrecht: Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Wir begrüssen die vorgeschlagene Gesetzesänderung und verweisen im Übrigen auf den beiliegenden Fragebogen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Die Staatsschreiberin:

Mario Fehr

Dr. Kathrin Arioli





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

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton 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](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*

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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### **Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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?

Der Wortlaut gemäss Vorentwurf der Kommission bringt die Absicht der Parlamentarischen Initiative besser zur Geltung.

**Bemerkungen:**

**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

**Weitere Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 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?

Es ist nicht ersichtlich, weshalb den Gerichten in Bezug auf Ausstattung und Zustand, nicht aber bei anderen Kriterien, wie beispielsweise der Lage, ein Ermessen zukommen bzw. dieses ausdrücklich erwähnt werden soll. Deshalb ist die kürzere Formulierung der Variante passender.

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**





Berne, 10 Avril 2024

### **CO (droit du bail): loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier**

Cher Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers nationaux,  
Mesdames et Messieurs,

Nous vous remercions pour cette opportunité de prendre part à cette procédure de consultation concernant l'avant-projet de modification du droit du bail mettant en oeuvre les initiatives parlementaires 16.451 (Egloff) "Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité" et 17.493 (Egloff) "Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante."

La Suisse connaît une pénurie de logement qui touche particulièrement les centres urbains et les logements pour les ménages aux ressources limitées. Cette situation rend les locataires particulièrement vulnérables à des hausses de prix, ceci d'autant plus que le système de surveillance des loyers prévu par le droit actuel est lacunaire, laissant la charge au locataire de contester le loyer initial ou la hausse de loyer et lui impose de devoir faire un procès. Selon une étude BASS (2022)<sup>1</sup>, chaque locataire paie en moyenne 370 CHF ou 26% de loyer net en trop par mois.

Dans ce contexte, le PEV rejette les propositions de modification du CO qui font l'objet de cette consultation, car elles représentent une détérioration supplémentaire du droit du bail du point de vue des locataires. Le nouvel art. 270 CO aurait pour effet de vider l'art. 109 Cst, qui confère à la Confédération l'autorité de lutter contre les abus en matière de loyer d'une grande partie de sa substance. La variante n'est que partiellement moins insatisfaisante. En ce qui concerne la modification de l'art. 269a, let. a CO concernant les critères de comparaison permettant de prouver le caractère usuel du loyer dans la localité ou le quartier, il aurait pour effet de renforcer encore davantage le risque de loyer abusifs ainsi que d'augmenter les congés dits "économiques."

Nous vous remercions pour l'attention que vous accorderez à notre prise de position et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Handwritten signature of Lilian Studer in black ink.

Lilian Studer  
Présidente PEV Suisse

Handwritten signature of Roman Rutz in black ink.

Roman Rutz  
Secrétaire général PEV Suisse

<sup>1</sup> [https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS\\_08-02-2022\\_Zusammenfassung\\_FR.pdf](https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf)  
et <https://www.asloca.ch/actualites/78-milliards-francs-etude-montre-redistribution-massive-marche-locatif>



## 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](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

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.**



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

**Auteur de l'avis : Les VERT-E-S suisses, Bettina Beer, secrétaire politique,  
bettina.beer@gruene.ch**

- |  |
|--|
| <p><input type="checkbox"/> Canton</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale</p> <p><input type="checkbox"/> Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national</p> <p><input type="checkbox"/> Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national</p> <p><input type="checkbox"/> Autre organisation intéressée</p> <p><input type="checkbox"/> Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier</p> |
|--|

**Expéditeur :**

**Les VERT-E-S suisses, Waisenhausplatz 21, 3003 Berne**

**Balthasar Glättli, président**

**Contact: Bettina Beer, secrétaire politique, bettina.beer@gruene.ch**

**Important :**

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### Remarques :

*Les VERT-E-S sont opposé-e-s au projet mis en consultation, qui met en oeuvre l'initiative parlementaire 16.451 et l'initiative parlementaire 17.493 et soutiennent la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière. En effet, les deux initiatives parlementaires détériorent de manière significative le droit du bail du point de vue des locataires et renforcent la position des bailleurs et bailleuses. Les modifications proposées touchent le coeur de la protection des locataires, qui est ancrée dans la Constitution fédérale, dont l'art. 109 précise que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif.*

*Les VERT-E-S critiquent également le découpage de la révision du droit du bail en plusieurs projets, les deux révisions du Code des obligations (CO) concernant le besoin propre et la sous-location ayant déjà été soumis au vote final du Parlement le 29 septembre 2023, révisions contre lesquelles deux référendums ont déjà été déposés. Cette pratique est contraire à l'habitude lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi et rend l'exercice des droits populaires plus difficiles, l'organisation de possibles référendums et votations générant des coûts élevés et inutiles.*

*Si les modifications proposées venaient à entrer en vigueur, le mandat constitutionnel ne serait plus respecté, diminuant ainsi de manière significative la protection des locataires. De plus, ces modifications conduiraient à une nouvelle hausse des loyers, alors qu'aujourd'hui déjà, une grande partie de la population doit consacrer une part trop importante du budget de leur ménage au loyer. Or, le logement est un droit fondamental qui devrait être accessible à toutes et tous.*

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### Remarques :

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

*La modification proposée pour la mise en oeuvre de l'In.Pa. 16.451 restreint drastiquement la possibilité de contester le loyer initial : la partie locataire devrait en effet apporter la preuve qu'elle a été forcée par la nécessité à signer le bail parce qu'elle ne pouvait pas trouver un objet locatif à un meilleur tarif. Or, il est presque impossible pour les locataires de démontrer cette nécessité.*

*Les critères permettant de déterminer si un loyer est abusif sont indépendants d'une situation de détresse de la partie locataire. Ils s'appliquent lors de la conclusion d'un contrat de location comme pendant un bail en cours.*

*Les deux variantes proposées ont pour effet de réduire la possibilité de contester le loyer initial. Elles favorisent unilatéralement les bailleurs et bailleuses et mettent ainsi en péril l'équilibre des intérêts des deux parties.*

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification


**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Aucune des deux formulations

Quelles raisons motivent votre choix ?

Les VERT-E-S sont opposé-e-s à toute modification de l'art. 270.

**Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

*Les VERT-E-S rejettent les deux variantes proposées pour la mise en œuvre de l'In.Pa. 17.493. Elles assouplissent encore davantage les conditions actuelles pour déterminer le niveau du loyer en usage. Si les bailleurs et bailleresses doivent présenter seulement trois logements qui sont plus chers, le critère des loyers usuels dans la localité et le quartier n'est plus du tout rempli. Les statistiques servant à la comparaison de logements doivent être indépendantes de tout intérêt et donc élaborées par l'Etat et non par la branche, financée par les milieux immobiliers. Ces derniers ont un intérêt financier à ce que ces statistiques soient les plus élevées possibles, ce qui n'est pas acceptable.*

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification


**Autres remarques :**

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Aucune des deux formulations

Quelles raisons motivent votre choix ?

Les VERT-E-S sont opposé-e-s à toute modification de l'art. 269.

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**

Kommission für Rechtsfragen  
3003 Bern

Elektronisch an:  
VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

Bern, 3. April 2024

## **OR (Mietrecht): Anfangsmietzins und Ort- und Quartierüblichkeit**

### **Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative Egloff (SVP) 16.451, «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»

Gemäss geltendem Recht kann der Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraums den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Mieterschaft bei Wohnungsmangel den Anfangsmietzins unabhängig von einer persönlichen Zwangslage anfechten. Mit der Anpassung wird eine Erhöhung der Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses bezweckt: zusätzlich zur Mangellage auf dem Markt für Wohn- und Geschäftsräume oder zur erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache soll immer auch eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein, durch die sich die Mieterschaft zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Eine mit der Vorlage unterbreitete Variante erhöht die Anforderungen etwas weniger stark und unterscheidet sich dadurch, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine persönliche oder familiäre Notlage erforderlich ist. Eine solche müsste also nur bei einer Mangellage auf dem Markt für Wohn- und Geschäftsräume kumulativ gegeben sein.

**Die SVP unterstützt die Umsetzung gemäss dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative von aNR Egloff (SVP). Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abschliessen musste. Der unterbreiteten Variante hingegen wird kein Vorzug gegeben. Die nachträgliche Anfechtung stellt nämlich einen enormen Eingriff in die Vertragsfreiheit und die Eigentumsrechte dar. Wer ohne Not das kostenlose Verfahren ausnutzen will, um eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.**

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative Egloff (SVP) 17.493, «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»

Nach Artikel 269a Buchstabe a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen nach geltender Bundesgerichtspraxis fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden, die in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sind. Dieser Nachweis ist oft schwierig oder gar unmöglich. Mit der vorgeschlagenen Anpassung wird der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses erleichtert, indem drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen sollen und fehlende Eigenschaften durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können. Zudem werden einzelne Merkmale kategorisiert und branchenetablierte Statistiken zugelassen. Als Variante wird vorgeschlagen, dass fehlende Merkmale nicht durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können.

**Die SVP unterstützt die Umsetzung gemäss dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative von aNR Egloff (SVP). Der vereinfachte Nachweis dient den Mietern wie auch den Vermietern, den Schlichtungsbehörden und den Gerichten. Die Variante hingegen ist weniger geeignet, in einem Verfahren tatsächlich ein Ergebnis zu erhalten und die Missbrauchsgrenze ausloten zu können. Somit gäbe es mit der Variante immer noch Verfahren, welche ergebnislos enden würden, was für beide Parteien unbefriedigend ist.**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

**SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI**

Der Parteipräsident

Der Generalsekretär



Marcel Dettling  
Nationalrat



Henrique Schneider

Bern, 8. März 2024

Kommission für Rechtsfragen  
Bundeshaus  
3003 Bern



VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch

## **Vernehmlassung zu 16.451 n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters und 17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**

Sehr geehrter Herr Maitre,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

Die SP Schweiz lehnt die beiden Vorlagen vollständig ab. Die Umsetzung der Initiativen führt dazu, dass weniger Anfechtungen erfolgen können und wenn doch eine erfolgt, es einfacher wird, den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht missbräuchlich ist. So können die Mietzinsen einfacher erhöht werden. Dies ist insbesondere im Hinblick darauf, dass in der ganzen Schweiz die Mieten seit Jahren steigen, sehr stossend. Anpassungen im Mietrecht müssten zugunsten von Mieter:innen und nicht zu ihren Ungunsten erfolgen. Nachfolgend soll sodann konkret aufgezeigt werden, inwiefern die Umsetzung der Initiativen Mieter:innen benachteiligt und warum diese in ihrer Vollständigkeit abzulehnen sind.

### **1 Allgemeine Bemerkungen zum Vorentwurf**

Im erläuternden Bericht wird korrekterweise festgehalten, dass sich die parlamentarischen Initiativen aufeinander auswirken (S. 28). Dies jedoch nicht in der im erläuternden Bericht erwähnten Art: Die vereinfachte Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit wirkt sich nicht im geringeren Umfang aus, weil der Anfangsmietzins weniger angefochten werden kann. Vielmehr stellen beide Vorlagen einzeln bereits weitere Hürden bei der Anfechtung dar. In Kombination miteinander führt dies jedoch dazu, dass (1) der Mietzins nur noch in wenigen Fällen angefochten werden kann und (2), wenn er angefochten werden kann, es stark erleichtert wird, zu beweisen, dass dieser nicht missbräuchlich ist. Somit werden Mieter:innen gleich in doppelter Hinsicht schlechter gestellt.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffend zudem den Kern des Mieter:innenschutzes, welcher in Art. 109 BV verankert ist. Der Bund muss demnach Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen. Mit der Umsetzung der erwähnten Initiativen würde der Verfassungsauftrag nach Ansicht der SP Schweiz nicht mehr erfüllt werden. Dem widerspricht auch der erläuternde Bericht nicht (S. 33 f.). Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass bereits heute Vermieter:innen in Eigenregime (meist überhöhte) Mieten festsetzen. Die Anfechtung erfolgt, wie im erläuternden Bericht erwähnt (S. 31), nur in wenigen Fällen. Die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen ist somit nach Ansicht der SP Schweiz erstens nicht verfassungsmässig und zweitens aufgrund der sehr kleinen Anzahl der Anfechtungen unnötig.

Schliesslich ist zudem zu erwähnen, dass mit der Umsetzung der in der Herbstsession 2023 im Ständerat angenommenen Vorstösse 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475 bereits eine Schwächung des Mieterschutzes stattgefunden hat. Eine weitere Schwächung wäre somit unverhältnismässig.



Dies insbesondere in Anbetracht dessen, dass sich Mieter:innen, aufgrund der Notwendigkeit des Wohnens, bereits generell in der schwächeren Position befinden.

## 2 Kommentare zu den einzelnen Pa. Iv.

### 2.1 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»

Mit der Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen anheben, unter welchen eine Anfechtung des Mietzinses erfolgen kann. Neu soll neben dem Erfordernis einer Mangellage auf dem Markt oder einer erheblicher Mietzinserhöhung kumulativ auch eine persönliche Notlage vorliegen. Dies stellt, wie im erläuternden Bericht erwähnt, eine hohe Hürde für die Anfechtung dar (S. 12 erläuternder Bericht). Wirtschaftlich gut gestellte Personen werden so faktisch von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses ausgeschlossen.

In der Variante wird sodann vorgesehen, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine zusätzliche Notlage erforderlich ist.

Beide Varianten haben zur Folge, dass weniger Anfangsmietzinse angefochten werden können. Dies verstösst gegen den Verfassungsauftrag in Art. 190 Abs. 1 BV. Mieter:innen hätten somit in **gewissen Situationen keine Möglichkeit mehr, bei Wohnungsknappheit oder starken Erhöhungen gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen**. Dies führt dazu, dass die Mieten weiterhin arbiträr und zu hoch festgelegt werden und so die Rechte der Mieter:innen weiter beschränkt werden. In Anbetracht der momentanen Situation in Bezug auf die steigenden Energiekosten sowie den steigenden Referenzzinssatz führt eine solche Anpassung dazu, dass das Gleichgewicht der Interessen gefährdet ist. Nach Ansicht der SP Schweiz ist somit auf die Pa. Iv. und die ausgearbeitete Variante abzulehnen. Schliesslich sei der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass im erläuternden Bericht ausgeführt wird, dass die Umsetzung zu Mehrarbeit für die Schlichtungsbehörden und Gerichte zur Folge haben könnte (S. 30). In Anbetracht dessen, dass die Umsetzung von 17.493 dazu führen sollte, dass weniger Aufwand für die Schlichtungsbehörden und Gerichte generiert werden soll, ist es insbesondere stossend, gleichzeitig eine parlamentarische Initiative umzusetzen, welche das Gegenteil bewirkt.

### 2.2 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»

Art. 269a OR soll dahingehend geändert werden, dass genauer definiert wird, wann der Mietzins als missbräuchlich qualifiziert wird. Der vorgeschlagene Abs. 1 soll den Inhalt von Art. 269a OR enthalten und somit sämtliche Ausnahmen von der Missbräuchlichkeit. Die Einleitung im neuen Art. 269a OR entspricht sodann Art. 11 Abs. 1 VMWG. Bst. a konkretisiert das Vergleichskriterium

der Bauperiode, Bst. B regelt die Bewertung der Kriterien Zustand und Ausstattung anhand der drei Kategorien einfach gut und sehr gut. Abs. 2 sieht sodann vor, dass nicht nur amtliche, sondern auch branchenetablierte Statistiken zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ausreichen. Nachfolgend soll auf die einzelnen Anpassungen eingegangen werden:

Art. 269a Abs. 2 litt. a E-OR befasst sich mit dem Kriterium der Bauperiode. Dabei soll die bundesgerichtliche Rechtsprechung kodifiziert werden. Die Anpassung stellt nach erläuterndem Bericht eine Neuerung zum geltenden Recht dar (S. 21). Jedoch wird auch ausgeführt, dass damit lediglich Rechtssicherheit geschaffen wird. Dem ist nach Ansicht der SP Schweiz zu widersprechen: Bis zum Erlass eines anderslautenden Urteils, kann davon ausgegangen werden, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichts Geltung besitzt. Diese muss von Rechtsanwender:innen auch berücksichtigt werden und hat einen ähnlichen Stellenwert wie Gesetzestexte. Es ist nicht ersichtlich, worin ein Mehrwehrt oder eine erhöhte Rechtssicherheit entsteht, wenn diese Rechtsprechung nun kodifiziert wird. Viel eher führt dies dazu, dass eine unnötige Starrheit in Bezug auf die Bauperiode geschaffen wird. Es ist insbesondere in einem Bereich wie dem Wohnwesen von Bedeutung, dass die Rechtsprechung ein gewisses Ermessen besitzt und sich an den bestehenden Gegebenheiten orientieren kann. Die SP Schweiz lehnt somit die Kodifizierung dieser Rechtsprechung ab.

Nach Art. 269a Abs. 2 Bst. b E-OR sind der Zustand und die Ausstattung nach den Kriterien einfach, gut und sehr gut zu bewerten. Bezüglich einzelner Merkmale gleicht das Gericht fehlende Eigenschaften nach seinem Ermessen durch das Berücksichtigen anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus. Neu wird also ein Schema für die Würdigung der Kriterien Ausstattung und Zustand eingeführt, was die Beweisführung vereinfachen und den Aufwand für Rechtsanwendende vereinfachen soll. Diesbezüglich wird im erläuternden Bericht erwähnt, dass die Tatsache, dass der Zustand und die Ausstattung im Gesetz ausdrücklich erwähnt wird, dazu führt, dass die Vergleichbarkeit von Mietobjekten öfter bejaht werden kann und der beweisbelasteten Partei (und somit der:dem Vermieter:in) dient (S. 23). Wie bereits erwähnt, ist es stossend, dass mit der Umsetzung dieser parlamentarischen Initiative einzig Erleichterungen für Vermieter:innen geschaffen werden. Auch diese Änderung wird somit von der SP Schweiz abgelehnt.

Nach Art. 269a Abs. 2 bst. c E-OR wird der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinse gestützt auf genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken erbracht. Der heutige Art. 11 Abs. 4 VMWG lässt im Gegensatz dazu nur amtliche Statistiken zu, womit die Änderung zu einer Vereinfachung für die beweisbelastete Partei führt (S. 23 des erläuternden Berichts). Neu enthält das Gesetz auch eine Anforderung an die eingereichte Statistik, indem festgehalten wird, dass diese genügend differenziert sein muss. Ob eine Statistik im Einzelfall jedoch zum Beweis ausreicht, wird von den Rechtsanwendenden entschieden. Im erläuternden Bericht wird weiter festgehalten, dass dabei für die branchenetablierten Statistiken wohl die Anforderungen an die amtlichen Statistiken massgebend sind (S. 23 ff.). Nach Ansicht der SP Schweiz ist nicht ersichtlich, weshalb zusätzlich branchenetablierte Statistiken als Beweis genügen sollen. Diese werden regelmässig von Vermieter:innen und/oder Hauseigentümer:innen erstellt und somit eher darauf hinweisen, dass die orts- und Quartierüblichkeit gegeben ist. Es wird somit schwierig, dass diese tatsächlich unvoreingenommen sind. Die amtlichen Statistiken besitzen hingegen eine gewisse Unabhängigkeit und sind somit besser zum Beweis geeignet. Sollten die branchenetablierten Statistiken nichtsdestotrotz zum Beweis zugelassen werden, ist darauf zu achten, dass diese nur in sehr ausgewählten Fällen als Beweis anerkannt werden. Rechtsanwender:innen müssen somit bei solchen Statistiken ein besonderes Auge darauf werden, ob es sich tatsächlich um eine unabhängige Statistik handelt, welche in objektiver Weise die Orts-

und Quartierüblichkeit abzubilden vermag. Eine grundsätzliche Erleichterung der Beweisführung ist somit abzulehnen.

Nach Art. 269a Abs. 3 E-OR sollen neu zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen. Dies, obwohl die bundesgerichtliche Rechtsprechung klar besagt, dass grundsätzlich fünf Objekte benötigt werden. In Ausnahmefällen (wenn noch eine Statistik eingereicht wird oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren) kann nach Bundesgericht auch auf bloss drei bis vier Vergleichsobjekte abgestellt werden. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass die Berücksichtigung sämtlicher Kriterien bereits eine umsichtige und sorgfältige Beweisführung mit sich bringt. Dem ist zu widersprechen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb in so **offensichtlicher Weise von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen werden sollte**. Nach Ansicht der SP Schweiz würde es einzig Sinn machen, die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu kodifizieren: Demnach wären grundsätzlich fünf Objekte notwendig, ausser in den erwähnten Ausnahmefällen, wo drei bis vier ausreichen könnten. Dass der Nachweis schwierig zu erbringen ist, ist so gewollt und reicht nicht aus, um eine Abweichung zu begründen. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit soll schliesslich nicht leichtfertig erbracht werden können. Der Vollständigkeit halber sei zu erwähnen, dass zudem bei den Vergleichsobjekten besondere Rücksicht darauf genommen werden muss, dass diese tatsächlich vergleichbar sind und somit nicht demselben Eigentümer:in oder Vermieter:in gehören.

Die Variante sieht sodann vor, dass auf den zweiten Satz von Art. 269a Abs. 2 bst. b OR verzichtet wird. Dies, da die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften als Ausgleich zu Rechtsunsicherheiten führen und den Aufwand der beweisbelasteten Partei sowie von Gerichten erhöhen könnte. Die vorgeschlagene Variante für Art. 269a E-OR, wonach auf das vorgesehene richterliche und nach Ermessen erfolgende Ausgleich fehlender Eigenschaften von Zustand und Ausstattung verzichtet wird, ist gegenüber der originalen Umsetzung der Pa. IV. zu bevorzugen. Wie im erläuternden Bericht (S. 26) ausgeführt, würde diese Voraussetzungen zu einem Mehraufwand führen und Unklarheit schaffen. Im erläuternden Bericht wird jedoch auch ausgeführt, dass die Variante Rechtssicherheit schafft und die Orts- und Quartierüblichkeit den bisherigen Stellenwert behalte (S. 29). Dem ist zu widersprechen: Auch mit der Variante werden erhebliche Erleichterungen im Bezug auf die Orts- und Quartierüblichkeit eingeführt. Im Bezug auf die immer weiter steigenden Mieten ist nicht ersichtlich, warum für Vermieter:innen Erleichterungen diesbezüglich eingeführt werden sollten. Nach Ansicht der SP Schweiz ist somit auch die Variante abzulehnen.

Nach dem oben Gesagten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Gesetzänderung letztlich dazu führt, dass die **«wirtschaftliche» Kündigung erleichtert wird**. Unter dem Vorwand der Orts- und Quartierüblichkeit könnten so höhere Mietzinse bei einer Weitervermietung verlangt werden. Diese Anpassung würde somit den Schutzwall gegen diese Art von Kündigungen aufheben und das Missbrauchspotenzial enorm erhöhen.

Weiter ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass es gesetzestechnisch unschön ist, die Anpassungen, welche grundsätzlich in Verordnungsstufe (konkret in der VMWG) geregelt sein sollten, nun auf Gesetzesstufe gestellt werden sollen. Wie im erläuternden Bericht festgehalten, ist die Verordnung flexibler und kann schneller an veränderte Umstände angepasst werden (S. 27).

Zusammenfassend ist somit Folgendes festzuhalten: **Die Umsetzung beider parlamentarischen Initiativen sowie die vorgeschlagenen Varianten werden gänzlich von der SP Schweiz aus den oben genannten Gründen abgelehnt.**

Wir bitten Sie somit um Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Jessica Gauch  
Politische Fachreferentin



Kommission für Rechtsfragen  
CH-3003 Bern

Per Mail: rk.caj@parl.admin.ch

Bern, 03.04.24

**Vernehmlassung: OR Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen Mietrecht ([16.451](#) n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters und [17.493](#) n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen)**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Obligationenrecht-Umsetzung der zwei parlamentarischen Initiativen Mietrecht ([16.451](#) n Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters und [17.493](#) n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen) Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

### Allgemeine Einschätzung

Der Städteverband weist darauf hin, dass die beiden Vorlagen, welche Gegenstand der Vernehmlassung sind, zu einer Schwächung der Mietenden im Mietrecht führen und somit das Ungleichgewicht zwischen Vermietenden und Mietenden weiter zuungunsten der letzteren beeinflussen wird.

Die **Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter**: Beinahe 60% der Bevölkerung leben in Mietwohnungen.<sup>1</sup> Die **Städte weisen einen noch höheren Anteil an Mietwohnungen** auf als der Schweizer Durchschnitt und sind insofern umso mehr betroffen von der Vorlage. Aus diesen Gründen ist die systematische Stärkung der Mieter und Mieterinnen dem Städteverband ein wichtiges Anliegen.<sup>2</sup> Die Städte bemängeln in diesem Kontext die Einseitigkeit der Vorlagen, welche sich ausschliesslich auf eine Verschlechterung der Position der Mietenden auswirken werden.

### Städteverband lehnt die Anpassungen im Mietrecht ab

Die punktuellen Anpassungen des Mietrechts ausschliesslich zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter betrachtet der Städteverband als **nicht angebracht und als unverhältnismässig**. Er unter-

---

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse.html#:~:text=Die%20Schweiz%20ist%20ein%20Land,ihren%20eigenen%20Wohnungen%2FH%C3%A4usern%20lebten.>

<sup>2</sup> [https://staedteverband.ch/cmsfiles/240313\\_positionpapierlayoutde.pdf?v=20240328152541](https://staedteverband.ch/cmsfiles/240313_positionpapierlayoutde.pdf?v=20240328152541)



**stützt den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten** sowohl gemäss den parlamentarischen Initiativen als auch gemäss den von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ausgearbeiteten Varianten. Obwohl einige Städte als Vermieterinnen von der Vorlage profitieren könnten, steht der Schutz der Mieterschaft auch für sie im Vordergrund.

Die **grösste urbane Qualität ist die Vielfalt**, weshalb die Städte es als ihre Aufgabe sehen, Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die Umsetzung der Vorlagen scheint umso problematischer im **aktuellen Kontext der Wohnungsknappheit**. Mit den geplanten Anpassungen werden sowohl die urbanen Qualitäten durch eine Schwächung der Mietenden bedroht als auch den Gemeinden ihre Aufgabe, Wohnraum für alle zu ermöglichen, erschwert. Die Städte befürchten, dass durch die Inkraftsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen die Mieten weiter steigen werden und so einkommensschwächere Bevölkerungsschichten aus den Städten verdrängt werden. **Deswegen lehnen die Städte die beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493 klar ab und fordern ein Nichteintreten.**

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

Mit der Änderung von Art. 270 OR werden die Bedingungen verschärft, unter welchen die Mieterinnen und Mieter ihren Anfangsmietzins anfechten können.

#### **Anfechtungsmöglichkeit des Mietzinses beibehalten**

Die Städte fordern, dass die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten wird – insbesondere da es **keine systematischen Mechanismen zur Prüfung der Rechtmässigkeit** von Mietzinsen gibt (z.B. in Form einer periodischen Revisionspflicht zur Überprüfung der Renditen). Es besteht somit **keine andere Möglichkeit, die Rechtmässigkeit der Mietzinsen zu überprüfen**. Die Städte befürchten, dass dies zu einer Erhöhung der Mietzinsen führt, insbesondere da die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses eine «prophylaktische Wirkung» hat, welche durch die Umsetzung der Vorlage erheblich geschwächt wird (siehe [Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#), S. 31).

Die Städte betonen zudem die **Schwierigkeit für die Mietenden, eine persönliche Notlage zu beweisen**. Es handelt sich um einen Begriff, der gemäss aktueller Rechtsprechung schwer nachzuweisen ist. Gemäss aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung besteht zwischen **Wohnungsknappheit und Zwang zum Abschluss eines Mietvertrags auch ein untrennbarer Zusammenhang**. Da die Vorlage **kumulativ** wirkt, wird die Anfechtung des Anfangsmietzinses für die schwächere Vertragspartei zusätzlich **erschwert**.

Ausserdem sehen die Städte keinen Anlass für die Vorlage. Denn **Treu und Glaube existiert bereits beim Abschluss von Mietverträgen**: weniger als 0,3 Prozent aller Anfangsmietzinsen werden angefochten (siehe [Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#)). Sogar in den grossen Schweizer Agglomerationen, in welchen seit Jahren eine Knappheit von Mietwohnungen besteht, wird ein verschwindend kleiner Teil von Anfangsmietzinsen angefochten. Z.B. werden in der Stadt Lausanne 3% der neuen Mieten angefochten. Das bedeutet, dass bei 100 neuen Mietverhältnissen 97 Mietparteien den Vermietern und Vermieterinnen Treu und Glauben schenken.

#### **Alle Mietenden gleichstellen**

Zuletzt wird durch die Vorlage die Freiheit umzuziehen so eingeschränkt, dass Umzüge nur noch zum von den Vermietenden festgesetzten Preis geschehen können. Die Einschränkung der Anfechtung des Anfangsmietzinses betrifft auch wirtschaftlich bessergestellte Mietende, welche bei einem Umzug nicht ihre finanzielle Lage als persönliche Notlage für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses angeben können.



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

Mit der Änderung von Art. 269a OR will der Entwurf die Zulassung des orts- und quartierüblichen Mietzinses als Mittel zu Mietzinsfestsetzung erleichtern. Auch hier befürchten die Städte einen **Anstieg der Mietzinsen** als Folge der Umsetzung der parlamentarischen Initiative. Dies, da Mieten so in Zukunft einfacher in Bestandesverträgen angehoben werden können, aber auch da eine Vereinfachung der Auflösung eines Mietvertrags durch eine wirtschaftliche Kündigung vereinfacht wird. Insofern sehen Städte die Pa. Iv. **17.493** als Weg zu einer weiteren **Abschwächung des Prinzips der Kostenmiete hin zur Marktmiete**, was sie entschieden ablehnen.

Des Weiteren lehnen die Städte auch eine Einführung von sogenannten «branchenüblichen Statistiken» ab. Auch betonen die Städte, dass eine **Verminderung der Vergleichsobjekte die Vergleichsgenauigkeit leiden lässt**.

#### Anträge

- **Der Städteverband lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (16.451) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 270 OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.**
- **Der Städteverband lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (17.493) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 269a OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

#### Schweizerischer Städteverband

Präsident

Anders Stokholm  
Stadtpräsident Frauenfeld

Direktor

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrats  
Herr Vincent Maitre  
3003 Bern

Bern, 8. April 2024

[vernehmlassungrk.consultationcaj@parl.admin.ch](mailto: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 Hundertausenden 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

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrates RK-NR  
3003 Bern

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Bern, 9. April 2024 sgv-ml/nf

**Vernehmlassungsantwort: 16.451 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters; 17.493 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit der Vorlage sollen die beiden genannten parlamentarischen Initiativen umgesetzt werden. Einerseits sollen die Anforderungen an die Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöht werden (Pa.Iv. 16.451), und andererseits soll der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen vereinfacht werden (Pa.Iv. 17.493).

**Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt die Vorlage.**

Gemäss Obligationenrecht (OR) haben Mieter das Recht, den Anfangsmietzins eines Mietobjekts in den ersten 30 Tagen nach Übernahme anzufechten. Dies jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen (Wohnungsmangel; persönliche oder familiäre Notlage; erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins). Gemäss Interpretation des Bundesgerichts muss eine persönliche oder familiäre Notlage nur nachgewiesen werden, wenn der Anfangsmietzins erheblich erhöht wurde, nicht jedoch bei einer Mangellage auf dem Markt. Dies führt dazu, dass heute Mieter in Gebieten mit Wohnungsmangel praktisch automatisch zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigt sind, unabhängig von ihrer individuellen Situation. Dies ist insofern problematisch, als dass die Anfechtung des Mietzinses stets einen groben Eingriff in die Vertragsfreiheit darstellt. Daher sollte dieser Schutz nur Personen gewährt werden, welche tatsächlich einem Missbrauchsrisiko ausgesetzt sind, da sie durch eine persönliche oder familiäre Notlage dazu gezwungen waren, den Mietvertrag einzugehen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es gut situierten Personen möglich sein soll, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Die Vorlage korrigiert diesen Missstand, indem sie präzisiert, dass sowohl bei einer Mangellage auf dem Markt als auch bei einer erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses kumulativ eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein muss, damit der Mieter zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigt ist. Damit wird der Grundsatz von Treu und Glauben wiederhergestellt, es wird Rechtssicherheit geschaffen und die Vertragsfreiheit wird in grösstmöglichem Umfang gewahrt. Der sgv unterstützt daher die Umsetzung gemäss Wortlaut der parlamentarischen Initiative.

Zum Nachweis bzw. der Widerlegung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen kennt das OR zudem die Orts- und Quartierüblichkeit. Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Die Bundesgerichtspraxis hat den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Vergangenheit jedoch dermassen kompliziert und restriktiv ausgestaltet, dass dieser in der Realität kaum noch möglich ist. Konkret gab es in den vergangenen Jahren kaum Fälle, in denen der Nachweis gelang. Die Vorlage zielt darauf ab, den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen, indem das Vergleichskriterium «Bauperiode» konkretisiert wird, die Vergleichskriterien «Zustand» und «Ausstattung» anhand dreier Kategorien bewertet werden, den Richtern ein Ermessensspielraum zugesprochen wird, um fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen, neben amtlichen auch branchenetablierten Statistiken zum Nachweis zugelassen werden, und indem die Anzahl der notwendigen Vergleichsobjekte von fünf auf drei reduziert wird. Dadurch werden Vergleiche erleichtert, und der Arbeitsaufwand sowohl für die beweisbelastete Partei als auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte reduziert. Die Verfahren können zudem beschleunigt werden. Davon profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter, denn je nach Situation können sich beide in der Lage befinden, die Orts- und Quartierüblichkeit nachweisen zu müssen. Daher unterstützt der sgv auch bei diesem Teil die Umsetzung gemäss Wortlaut der parlamentarischen Initiative.

Ergänzend hält der sgv fest, dass es sich bei den beiden parlamentarischen Initiativen um unterschiedliche Anliegen handelt, welche inhaltlich nicht miteinander verknüpft sind. Daher fordert der sgv, dass die beiden Vorstösse mit zwei getrennten Vorlagen umgesetzt werden.

Zusätzlich zu den oben ausgeführten Punkten nimmt der sgv zu den weiteren Fragen im beigefügten Fragebogen Stellung.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Gewerbeverband sgv**



Kurt Gfeller  
Vizedirektor



Michèle Lisibach  
Ressortleiterin

Beilage

- erwähnt



## 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 |
|---|

<b>Absenderin oder Absender:</b> <b>Schweizerischer Gewerbeverband sgV</b> <b>Schwarztorstrasse 26</b> <b>Postfach</b> <b>3001 Bern</b>
---

**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

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:

*Der sgV befürwortet die Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen. Sie schafft Rechtssicherheit bei der Anfechtung der Anfangsmietzinse und schützt Personen, welche effektiv einem Missbrauchsrisiko unterstehen, während die Vertragsfreiheit in grösstmöglichem Umfang gewahrt wird. Ausserdem stellt sie sicher, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Praxis tatsächlich erbracht, und Schlichtungsverfahren dadurch effizienter abgewickelt werden können.*

*Der sgV stellt jedoch auch fest, dass es sich bei den beiden parlamentarischen Initiativen um unterschiedliche, inhaltlich nicht miteinander verknüpfte Anliegen handelt. Daher fordert er, dass diese mittels zwei separater Vorlagen umgesetzt werden.*

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses stellt in jedem Fall einen grossen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Daher ist es richtig, diese auf qualifizierte Fälle zu beschränken, in denen sich der Mieter durch eine Notlage zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sah.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

Es ist nicht ersichtlich, weshalb im Falle einer Mangellage auf dem Markt kein Nachweis einer persönlichen oder familiären Notlage nötig sein sollte. Die Umsetzung gemäss Variante würde es gut situierten Personen gestatten, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in die Vertragsfreiheit zulasten des Vermieters dar, was der sgv entschieden ablehnt.

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

### **Bemerkungen:**

Der Schutz, welchen das Obligationenrecht Mietenden durch die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses gewährt, sollte nur Personen gewährt werden, welche tatsächlich einem Missbrauchsrisiko ausgesetzt sind. Folglich also nur Personen, welche durch eine persönliche oder familiäre Notlage dazu gezwungen waren, einen Mietvertrag einzugehen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es gut situierten Personen möglich sein soll, einen Vertrag einseitig zu ihren Gunsten abzuändern, welchen sie aus freien Stücken und ohne jeglichen Zwang abgeschlossen haben. Die Vertragsfreiheit muss unbedingt so weit als möglich gewahrt werden, indem die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses auf qualifizierte Fälle mit echtem Missbrauchsrisiko beschränkt wird.

**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

**Weitere Bemerkungen:**

Die Orts- und Quartierüblichkeit ist ein wichtiges Instrument, um die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen beweisen, bzw. widerlegen zu können. Durch eine komplizierte und restriktive Ausgestaltung ist ihre Anwendung in der Vergangenheit jedoch praktisch verunmöglicht worden. Der sgv erachtet es für richtig und wichtig, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit wieder praktikabel gemacht wird, indem die Vergleichskriterien konkretisiert und klar bewertet werden, den Richtern ein Ermessensspielraum zugesprochen wird, um fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen, neben amtlichen auch branchenetablierten Statistiken zum Nachweis zugelassen werden, und indem die Anzahl der notwendigen Vergleichsobjekte von fünf auf drei reduziert wird.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag



**Weitere Bemerkungen:**

Die Variante spricht den Richtern den Ermessensspielraum ab, fehlende Eigenschaften mit anderen (höherwertigen) Eigenschaften auszugleichen. Dies würde dazu führen, dass nach wie vor in vielen Fällen der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht gelingen würde. Denn vielfach ist es nicht möglich, genügend Mietobjekte zu finden, welche in den einzelnen Merkmalen identisch zum untersuchten Mietobjekt sind. Dies umso mehr, als dass die Mietobjekte sich nicht im gleichen Gebäude befinden dürfen, sowie einem anderen Eigentümer gehören müssen. Daher ist es unerlässlich, dass auch nahezu identische Mietobjekte für den Vergleich herangezogen werden können, und der Richter nach seinem Ermessen einzelne fehlende Eigenschaften durch andere ausgleichen kann. Andernfalls würde in vielen Fällen für die Parteien eine unbefriedigende Situation andauern, in der die Orts- und Quartierüblichkeit mangels geeigneter Vergleichsobjekte nicht nachgewiesen werden kann.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Dank der vorgesehenen Präzisierungen der Vergleichskriterien, der Reduktion der Anzahl der Vergleichsobjekte sowie der Gewährung des richterlichen Ermessensspielraums wird der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit wieder praktikabel. Vergleiche werden massgeblich erleichtert, und der Arbeitsaufwand sowohl für die beweisbelastete Partei als auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte reduziert. Die Verfahren können zudem beschleunigt werden. Davon profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter, denn je nach Situation können sich beide in der Lage befinden, die Orts- und Quartierüblichkeit nachweisen zu müssen.

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



## 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 Mietzinswechsel 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.



## Questionario relativo al progetto posto in consultazione

### Iniziative parlamentari

**Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario (16.451)**

**Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere (17.493)**

Parere presentato da:

- Cantone
- Partito rappresentato nell'Assemblea federale
- Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna
- Associazione mantello nazionale dell'economia
- Altra organizzazione interessata
- Organizzazione / privato non interpellato ufficialmente

**Mittente:**

**Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria CATEF**  
**Via Trevano 39**  
**6900 Lugano**

Onorevole Presidente della Commissione degli affari giuridici del Consiglio Nazionale Maître,

La **Camera Ticinese dell'economia fondiaria (CATEF)** è l'associazione che da oltre 60 anni tutela gli interessi dei proprietari immobiliari ticinesi.

Fra i nostri associati contiamo proprietari di case monofamiliari, di appartamenti, come anche proprietari privati o istituzionali di case a reddito, nonché amministratori e fiduciari immobiliari. Le proposte poste in consultazione rivestono notevole interesse per i nostri associati e la ringraziamo quindi di averci coinvolti nella presente procedura.

**Importante:**

Per ragioni di accessibilità e per facilitare la nostra valutazione, si prega di inviare elettronicamente il proprio parere sotto forma di documento Word all'indirizzo

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch) entro **mercoledì 10 aprile 2024**. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.





## Domande

### Progetto in generale

---

#### Osservazioni generali

Avete osservazioni di carattere generale in merito al progetto di modifica posto in consultazione che attua le iniziative parlamentari 16.451 e 17.493 e le rispettive varianti?

Sì

No

Nessuna risposta

#### Osservazioni:

A titolo generale rileviamo come anche le discussioni in merito ai presenti oggetti confermano – purtroppo - una continua radicalizzazione sul fronte dei rappresentanti di parte inquilina e della sinistra, e la loro insufficiente disponibilità al dialogo in vista di una soluzione ragionevole e condivisa fra le parti; ciò col solo intento di salvaguardare al massimo la propria rendita di posizione, e quindi un mantenimento – anche artificiale - delle pigioni al livello più basso possibile. Questa totale assenza di collaborazione è indubbiamente deplorabile.

**Osserviamo poi come l'attuale diritto, e in particolare quello della locazione, sia assai complesso e sempre più lontano dalla comprensione della popolazione. Questo preoccupa perché in tal modo sempre più competenze vengono attribuite ai giudici, con conseguente deresponsabilizzazione delle parti. Ciò va evitato.**

Ciò premesso, salutiamo comunque con favore le proposte di attuazione delle due iniziative parlamentari.

**Entrambe le iniziative parlamentari hanno sollevato questioni assai problematiche e le proposte in consultazione confermano una presa di coscienza dei problemi e costituiscono dei validi tentativi di trovare adeguate soluzioni.**

L'una tratta la questione della **contestazione della pigione iniziale**, che attualmente è possibile in maniera quasi illimitata: è sufficiente che l'ente locato si trovi in una zona con penuria di abitazioni, o che ci sia stata una necessità personale o familiare per la stipulazione del contratto, o ancora, che il locatore abbia aumentato di oltre il 10% la pigione per l'oggetto locato dovuta dal precedente inquilino, e questo anche se la precedente pigione era rimasta magari invariata per molti anni o decenni. La realizzazione di una sola di queste semplici condizioni è sufficiente affinché, dopo la stipulazione del contratto, il locatore si possa vedere coinvolto in una procedura giudiziaria dall'esito molto incerto, con preoccupazioni e costi legali, intentata magari anche da una persona (fisica o giuridica) con una capacità finanziaria molto maggiore della sua! Tale situazione è semplicemente paradossale.

Del tutto irrilevante è la considerazione che nel complesso le procedure di contestazione della pigione non sarebbero così numerose... **In verità l'attuale formulazione dell'art. 270 CO permetterebbe in qualsiasi momento un aumento esponenziale e illimitato di tali procedure, con conseguenze estremamente gravi sulla pace sociale e sull'attività della giustizia:** l'importante aumento delle procedure di conciliazione presso gli uffici di conciliazione degli scorsi mesi a motivo dell'elevato numero di contestazione degli aumenti di pigione dovuti all'incremento del tasso ipotecario di riferimento, ha superato ampiamente le possibilità di tali uffici, che sono stati confrontati con un notevolissimo impegno supplementare e grandi ritardi nell'esame delle pratiche. Questa situazione si è prodotta per la prima volta, dopo tanti decenni e senza alcuna modifica della legge... **L'attuale formulazione dell'art. 270 CO è come una "bomba ad orologeria" che va disinnescata al più presto. Questo non significa naturalmente di privare di ogni diritto gli inquilini, ma di trovare invece una soluzione equilibrata e rispettosa di entrambe le parti, conduttrice e locatrice.**

Per quanto attiene al secondo oggetto, ossia la riformulazione dell'art. 269a per quanto attiene alle **pigioni nella località o nel quartiere**, la proposta intende finalmente "rivitalizzare" e dare contenuto ad un importante concetto di legge (le pigioni in uso nella zona), che malgrado sia previsto a livello di legge, nella pratica non trova applicazione ed è di fatto lettera morta... Quest'incongruenza è grave e va eliminata al più presto, anche perché la questione non è affatto di secondaria importanza. Al contrario, il diritto locativo si basa proprio su due pilastri: il libero mercato, sottoposto però a dei severi limiti per evitare le pigioni abusive, e un importante limite alla redditività ammissibile dalla locazione, calcolata in funzione dei costi effettivi. I due metodi sono complementari, ritenuto che a dipendenza del campo d'applicazione per gli stabili recenti si applica il metodo del reddito, mentre per stabili vetusti piuttosto le pigioni in uso nella zona.

Il progetto intende ora migliorare la situazione per permettere di potere effettivamente fare capo anche al metodo delle pigioni in uso nella zona, previsto per legge ma sinora di fatto praticamente inapplicabile.

I temi in oggetto (contestazione della pigione iniziale e metodo per determinare le pigioni in uso nella zona) rivestono entrambi notevole importanza; essi sono però indipendenti l'uno dell'altro e vanno quindi analizzati e risolti con procedure legislative separate e indipendenti.

Siete favorevoli al progetto nel complesso o condividete la proposta della minoranza di non entrare in materia?

Progetto della maggioranza  Minoranza (Non entrare in materia)  Neutrale

#### Osservazioni:

La CATEF sottoscrive entrambi i progetti presentati e respinge le proposte della minoranza. Ciò in considerazione degli argomenti supplementari che seguono.

#### **Attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 Egloff «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario» e relativa variante**

*Osservazioni generali / proposta di modifica*

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

#### **Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 16.451**

A favore  Contro  Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica
270 cpv. 1 lett. a	Siamo favorevoli al progetto	
270 cpv. 1bis	Siamo favorevoli al progetto	
270 cpv. 1 lett. b	Se la pigione fosse durata almeno 10 anni, un aumento più importante potrebbe senz'altro essere giustificato e non c'è motivo che legittimi automaticamente una contestazione della pigione.	Il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa <b>e il rapporto contrattuale col precedente conduttore è durato meno di 10 anni</b>



--	--	--

### Ulteriori osservazioni:

La contestazione della pigione iniziale è un'eccezione al fondamentale principio "pacta sunt servanda": dopo la stipulazione del contratto è **infatti possibile per l'inquilino di rimettere completamente in discussione l'entità della pigione e peggio, non solo di annullare il contratto, ma addirittura di mantenerlo in vigore, ma modificato a condizioni anche molto diverse rispetto a quanto invece concordato**. Estremamente significative sono le decisioni del Tribunale Federale che almeno in un caso (STF 4A\_645/2011) aveva ridotto la pigione a meno di un terzo rispetto alla pigione pattuita dalle parti! È una situazione che mai nessuno aveva preso in considerazione ma che riposava comunque sull'attuale legge!

**Come tutte le eccezioni ai principi, anche la contestazione della pigione iniziale deve essere applicata in maniera restrittiva e non invece illimitata!** Nell'ambito della locazione tendenzialmente si assiste invece ad interpretazioni e applicazioni che a motivo di bisogni sociali, sempre più si discostano dai principi, originando incertezza giuridica. Pur scontando il principio costituzionale della protezione dell'inquilino dalle pigioni abusive, questa protezione non deve però minare oltremodo i principi fondamentali del diritto, della proprietà e i diritti dell'investitore – privato o pubblico che sia - che investe capitale e risorse per offrire alloggi adeguati alla popolazione (oltre a sorreggere il sistema pensionistico). Si finirebbe con l'ottenere esattamente l'effetto opposto. **D'altronde il Canton Ginevra, che da decenni ha una regolamentazione estremamente restrittiva in materia locativa, è proprio il cantone che ha perso ogni attrattiva per gli investitori** (i fatti e numerosi studi lo attestano). E a conferma di quanto precede, è utile anche il recentissimo esempio di **Basilea che, dopo avere introdotto analoga regolamentazione ginevrina in caso di lavori di manutenzione e ristrutturazione degli stabili, ha visto letteralmente crollare le domande di costruzione** (cfr. NZZ 14.11.2023, "Extremer Mieterschutz bremst Basels Wohnungsbau aus – doch die Linke will das Modell auch in Zürich einführen").

Nel concreto, il fatto di potere contestare - praticamente in maniera generalizzata - la pigione iniziale, con tutte le incognite, i costi, le incertezze e la sfiducia fra le parti implicate, non è sostenibile. La tutela va garantita alle persone bisognose e in casi mirati. Sempre più spesso invece si assiste a comportamenti che si discostano da un atteggiamento rispettoso, ma che al contrario sono dettati esclusivamente dalla volontà di ottenere il massimo profitto (proprio da parte degli inquilini!).

È quindi corretto limitare la possibilità della contestazione ai seguenti casi:

- Presenza di penuria di alloggi/locali commerciali e prova della necessità personale o familiare alla conclusione del contratto, o
- Aumento rilevante della pigione e prova della necessità personale o familiare alla conclusione del contratto.

Il fatto che le persone abbienti che non si trovassero in una situazione di necessità personale o familiare a concludere il contratto siano escluse dalla possibilità di contestare la pigione iniziale, non è criticabile e trova invece il nostro convinto sostegno. Oggigiorno **con la notevole trasparenza sul mercato dell'alloggio** – riconducibile soprattutto alla presenza di quasi tutti gli annunci per abitazioni in affitto su internet - **ogni interessato può facilmente farsi un'idea delle pigioni richieste e se quella richiesta in un caso specifico possa situarsi nella media con quelle praticate usualmente**; qualora dovesse risultare che essa non corrispondesse alle sue aspettative, dovrà semplicemente evitare di accettare l'offerta. Il fatto **che la condizione dell'esistenza di una necessità personale o familiare divenga imprescindibile per una contestazione, è indispensabile per prevenire l'inoltro di procedure giudiziarie ingiustificate** a carico della parte locatrice, **da parte di un inquilino non meritevole di protezione**.

Precisiamo inoltre che a parere nostro la lettera b andrebbe modificata nel senso che “il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa e il rapporto contrattuale col precedente conduttore è durato meno di 10 anni”. **Se la pigione fosse durata almeno 10 anni, un aumento più importante potrebbe senz'altro essere giustificato e non c'è motivo che legittimi automaticamente una contestazione della pigione.**

**Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 conformemente alla variante**

A favore                       Contro                       Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica
Art. 270cpv. 1a	Siamo contrari a che la condizione “e il conduttore è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare o” sia incluso in questo capoverso in luogo che in un cpv. 1b come previsto dal progetto. È giusto che le due condizioni siano cumulative, ma l'inserimento della seconda nel capoverso 1, non rende più necessaria la sua presenza in caso di aumento di pigione rilevante (10%!). Un semplice aumento del 10% rispetto alla pigione precedente, anche in presenza di contratti durati per decenni, giustificerebbe quindi una contestazione della pigione iniziale, indipendentemente dalla capacità finanziaria e dalla situazione personale del conduttore. Ciò non è ammissibile! Sia per il locatore, come anche per l'autorità giudiziaria.	
270 cpv. 1 bis	Lo stralcio di tale capoverso non è ammissibile per i motivi indicati qui sopra, al cpv. 1a.	

**Ulteriori osservazioni:**

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

**Scelta e formulazione dell'attuazione**

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare                       Variante                       Altro testo



Come indicato qui sopra siamo chiaramente a favore del testo dell'iniziativa parlamentare che andrebbe però completato con un'aggiunta al cpv. 1b e meglio: "il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa **e il rapporto contrattuale col precedente conduttore è durato meno di 10 anni**".

Per quale motivo preferite il testo indicato?

#### **Osservazioni:**

Se la pigione fosse durata almeno 10 anni, un aumento di oltre il 10% potrebbe senz'altro essere giustificato e non c'è motivo che legittimi automaticamente una contestazione della pigione.

#### **Attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 Egloff «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere» e relativa variante**

---

##### *Osservazioni generali / proposta di modifica*

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

#### **Il criterio delle pigioni in uso nella zona trova diversi e importanti ambiti di applicazione:**

- quale fattore di aumento della pigione se questa fosse rimasta parecchi anni invariata
- quale criterio per opporsi alla richiesta di riduzione della pigione da parte conduttrice
- quale metodo per valutare l'adeguatezza o l'abusività della pigione per oggetti vetusti (almeno 30 anni)

Il suo utilizzo potrebbe ulteriormente espandersi qualora – come in Ticino sta attualmente avvenendo – l'Associazione Inquilini consigliasse sistematicamente la contestazione di ogni aumento della pigione secondo il metodo relativo! Per stabili vetusti, diventa centrale potere dimostrare – con le pigioni in uso nella zona - che la pigione non sia abusiva.

**Mai come sinora è quindi fondamentale potere rendere effettivo il concetto legale delle pigioni in uso nella zona, che nonostante la sua importanza, è sinora rimasto praticamente lettera morta.**

Il progetto in questione va indubbiamente nella giusta direzione. Occorre però vegliare a che la soluzione proposta sia il più possibile pratica e applicabile dalle persone, senza dovere fare ricorso al Giudice. **Le pigioni in uso nella località o nel quartiere dovrebbero potere essere stabilite anche dalle parti, senza che siano necessarie ampie perizie e valutazioni di un giudice civile! Il diritto e la sua implementazione devono rimanere vicini alla popolazione e non essere così complessi da dovere sempre fare ricorso a specialisti e a giudici. E ciò, nel caso concreto, a maggiore ragione se consideriamo gli ampi ambiti e i numerosi casi (attuali e futuri) dell'applicazione delle pigioni in uso nella zona. Consideriamo quindi l'attribuzione della competenza al giudice di provvedere a compensare le caratteristiche mancanti come un'attribuzione necessaria, nella misura in cui il Legislatore non si trovi un sistema più semplice, facilmente implementabile dalle parti.**

**Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 17.493**

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica
269a cpv. 2 lett. a cifra 1.	Riteniamo che il periodo dovrebbe essere esteso sino al 1940. Da dopo la guerra le case hanno cominciato ad essere costruite con altri criteri ma sino ad allora, riteniamo ragionevole formare una categoria unica.	Le cose locate in edifici costruiti prima del <b>1940</b> con le cose locate in edifici costruiti prima del <b>1940</b>
269a cpv. 2 lett. b.	<p>Accogliamo favorevolmente la differenziazione delle categorie "semplice, buono molto buono", e il fatto che la scelta della categoria sarà il frutto di una valutazione complessiva e non dei singoli elementi (appartamenti con impianto elettrico vetusto piuttosto che rinnovato; impianti tecnici diversi, ecc.), ma per finire nel loro complesso paragonabili.</p> <p>Come indicato sopra, siamo favorevoli all'attribuzione della competenza di compensare eventuali caratteristiche mancanti al giudice, se non si trova altro sistema migliore che permetta di definire le pigioni in uso nella zona, direttamente alle parti.</p> <p>Se il giudice agisce secondo il suo libero apprezzamento, riteniamo che le proprietà di paragone non debbano necessariamente essere di valore superiore. Esse devono essere analoghe o paragonabili con altre, siano esse di valore leggermente superiore o inferiore. Ciò rientra nel suo libero apprezzamento.</p>	... secondo il suo libero apprezzamento tenendo conto di proprietà di altro genere, supplementari <b>o di altro valore</b>
269a cpv. 2 lett. c.	La CATEF concorda con questo capoverso ma suggerisce di menzionare espressamente come prova anche le perizie. Esse non avranno di per sé valenza decisiva, così come neppure i dati statistici; avranno però valenza come prove e sarà il giudice ad apprezzarle.	Dati statistici ufficiali o elaborati da settore sufficientemente differenziati, <b>come pure perizie di parte</b> , sono ammessi come prova

269a cpv.3	Approviamo questo capoverso. Gli ultimi decenni hanno ampiamente dimostrato come fosse quasi impossibile adempiere ai requisiti richiesti. La nuova formulazione di cui al nuovo cpv. 2 faciliterà sicuramente la strada, ma la riduzione da 5 a 3 esempi è indispensabile.	
------------	---	--

Ulteriori osservazioni:

**Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 conformemente alla variante**

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica
269a cpv. 2 lett. b.	<p>La CATEF concorda col fatto che il ricorso al Giudice per stabilire l'adeguatezza della pigione dovrebbe essere l'ultima ratio. Nondimeno vi sono sicuramente dei casi in cui il suo intervento sarà decisivo sicché riteniamo, che se non vi sia altro modo di definire le pigioni in uso nella zona, il suo intervento sia necessario e da sostenere.</p> <p><b>Siamo senz'altro contrari alle motivazioni egoistiche e miopi di taluni rappresentanti degli inquilini che mossi esclusivamente da motivi opportunistici si oppongono ad ogni miglioramento del criterio delle pigioni in uso nella zona al solo scopo di evitare gli aumenti di pigione. Questo atteggiamento è dannoso per la società e sta purtroppo prendendo sempre più piede. È finita ogni forma di collaborazione, in favore di una salvaguardia unilaterale ed egoistica dei propri vantaggi.</b> Si potrebbe riassumerli così: no a qualsiasi aumento di pigione, ma i proprietari devono spendere cifre enormi o molto importanti per risanare gli stabili, per</p>	



	<p>offrire maggiore confort, per garantire energia pulita, per eliminare ogni forma di vetustà ecc.... ma tutto rigorosamente a loro spese e senza potere aumentare di un franco la pigione... Tale atteggiamento è estremamente dannoso!</p>	

**Ulteriori osservazioni:**

**Scelta e formulazione dell'attuazione**

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare

Variante

Altro testo

Per quale motivo preferite il testo indicato?

**Osservazioni:**

Si rimanda alle osservazioni nella griglia.

Ringraziandola per l'attenzione che porterà alle presenti osservazioni, le inviamo i sensi della nostra alta considerazione

Il Presidente Cantonale

Lic. rer.pol. Gianluigi Piazzini



La Segretaria Cantonale

  
Avv. Renata Galfetti

Lugano 8 aprile 2024

**Vi ringraziamo del vostro riscontro.**



Rue du Midi 15  
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42  
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch  
mail@fri.ch

Conseil national  
Commission des affaires juridiques (CAJ-N)  
3003 Berne

Lausanne, le 2 avril 2024/OF

**Consultation concernant deux révisions du droit du bail :**

- **Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**
- **Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions. Nous vous prions de trouver notre prise de position ci-dessous.

**1. Contexte**

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a décidé, lors de sa séance du 16 novembre 2023, de mettre en consultation un avant-projet de révision du droit du bail. Cet avant-projet vise à mettre en œuvre deux initiatives parlementaires déposées par l'ancien conseiller national Hans Egloff. La première initiative, déposée le 16 juin 2016, est intitulée « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limité aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ». La seconde initiative, déposée le 29 septembre 2017, s'intitule « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante ».

**2. Enjeux**

**2.1. Contestation du loyer initial**

L'avant-projet mis en consultation prévoit que le locataire peut contester le loyer initial en cas de pénurie ou lors d'une augmentation sensible du loyer pour autant qu'il démontre simultanément qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.



L'avant-projet comprend une variante, qui prévoit que le locataire qui conteste le loyer initial en raison d'une augmentation sensible de loyer n'a pas à démontrer simultanément qu'il s'est trouvé acculé par la nécessité. En revanche, si le locataire invoque la pénurie, il devra simultanément démontrer la nécessité personnelle ou familiale.

## **2.2. Loyers du quartier ou de la localité**

En vertu de l'art. 269a, lettre a, du Code des obligations, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier doit être établie au moyen de cinq objets comparables quant à l'emplacement, la dimension, l'état, l'équipement et l'année de construction, une preuve qu'il est souvent difficile, voire impossible d'apporter.

L'avant-projet vise à faciliter l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier dès lors qu'il suffira de trois objets pour établir la comparaison et que le juge pourra compenser selon son appréciation les propriétés manquantes en tenant compte de propriétés différentes de l'objet loué. En outre, certains critères seront catégorisés et les statistiques établies par la branche immobilière seront admises comme preuve.

Une variante est proposée, qui supprime la possibilité donnée au juge de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés.

## **3. Position de la FRI**

### **3.1. Contestation du loyer initial**

La FRI soutient l'avant-projet tout en marquant sa préférence pour la version principale.

La modification proposée renforce le principe du respect du contrat (*pacta sunt servanda*) et limite le droit de contestation aux cas qualifiés qui présentent à la fois un élément objectif établissant une certaine probabilité de convenir d'un loyer abusif et un élément subjectif démontrant l'existence d'une situation de contrainte individuelle lors de la conclusion du bail.

### **3.2. Loyers du quartier ou de la localité**

La FRI soutient l'avant-projet tout en marquant sa préférence pour la version principale.

La modification proposée codifie la jurisprudence du Tribunal fédéral tout en cherchant à faciliter l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.

La variante supprime la marge d'appréciation du juge dans le processus d'évaluation de l'état et de l'équipement des logements susceptibles d'être comparés. Cela va à l'encontre de l'objectif de simplification de l'administration de la preuve poursuivi par la réforme.

Sur le plan juridique, la FRI invite la CAJ-N à préciser la portée de la notion de « construction » utilisée à l'article 269a, alinéa 2, lettre a. Est-ce que les rénovations lourdes doivent être assimilées à une « construction » ou non ?

Par ailleurs, la FRI recommande à la CAJ-N de définir, à l'article 269a, alinéa 2, lettre b, les notions de « propriété » et de « caractéristique ». En effet, à la lecture du texte juridique, on ne saisit pas d'emblée la signification de ces deux notions. Si l'on comprend que l'état et l'équipement sont deux « critères » qui doivent être évalués à l'aide de trois « catégories », on ne saisit guère ce qu'est une « propriété » pouvant manquer à une « caractéristique ».

### 3.3. Question formelle

Comme les conditions auxquelles le loyer initial peut être contesté n'ont pas de lien matériel avec l'administration de la preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier, nous proposons à la CAJ-N de scinder les deux réformes en deux actes juridiques distincts. Cela permettra à celles et ceux qui, par hypothèse, ne sont favorables qu'à l'un des deux projets de pouvoir se prononcer en toute liberté.

Notons d'ailleurs que l'initiative relative à la contestation du loyer initial a été soutenue par 18 voix contre 6 au sein de la CAJ-N en juin 2017 et par 7 voix contre 5 et 1 abstention au sein de la CAJ-E en décembre 2018. Alors que l'initiative concernant les loyers usuels dans le quartier ou la localité a été soutenue par 13 voix contre 8 et 2 abstentions au sein de la CAJ-N en juillet 2018 et par 6 voix contre 4 et 3 abstentions au sein de la CAJ-E en novembre 2018. Cela témoigne d'appréciations différenciées concernant les deux objets.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

#### Envoyé également en format word et pdf à :

- VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



## 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 type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft<br><input checked="" type="checkbox"/> Weitere interessierte Organisation<br><input type="checkbox"/> Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson |
|---|

**Absenderin oder Absender:**

**Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)**  
**Seefeldstr. 60 / PF**  
**8032 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](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

Sehr geehrter Herr Nationalrat Maitre, Präsident RK-N  
Sehr geehrte Mitglieder der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen  
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens des HEV Schweiz bedanken wir uns bestens für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Gerne lassen wir Ihnen anbei unsere Einschätzungen zur Vorlage zugehen.



## 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:

##### **Materielles**

Die beiden pa.lv. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» (16.451) und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» (17.493) nehmen Praxisprobleme auf und schlagen Lösungen auf Gesetzesebene dafür vor. Mit den beiden Revisionsvorschlägen des Mietrechts wurden die beiden bereits vor Jahren von den Rechtskommissionen beider Räte umgesetzt. Die Revisionsvorschläge gemäss der Mehrheit der RK-N werden unterstützt. Die Praxisprobleme beim Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten sowie bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses (obwohl der Vertrag aus freien Stücken und nicht unter Druck einer Notlage unterzeichnet wurde) bestehen nach wie vor. Der HEV Schweiz hält die beiden Revisionsvorschläge daher für sehr wichtig.

##### **Formelles**

Die beiden Revisionsvorschläge zu Art. 269a sowie zu 270 OR sind inhaltlich nicht verknüpft. Sie wurden von zwei unabhängigen pa. Initiativen aus verschiedenen Jahren ausgelöst und beziehen sich auf unterschiedliche Themenbereiche:

Art. 269a OR regelt die materielle Zulässigkeit von Mietzinsen bzw. Mietzinsanpassungen.

Art. 270 OR regelt dagegen die formellen Voraussetzungen, einen akzeptierten Anfangsmietzins im Nachhinein anzufechten.

**Die beiden pa. Initiativen sollten demgemäss auch in zwei unabhängigen Revisionsvorlagen unterbreitet werden. Nur so können die Parlamentarier sowie in einer allfälligen Referendumsabstimmung auch die Stimmbevölkerung ihren Willen zu den beiden inhaltlich unabhängigen Änderungsvorschlägen separat zum Ausdruck bringen. Die parlamentarischen Beratungen zeigen, dass die beiden pa.lv. nicht nur in anderen Jahren beraten wurden, sondern, dass sie in den Kommissionen bzw. im Parlament auch mit unterschiedlichen Mehrheitsverhältnissen unterstützt wurden. Eine Gesamtvorlage für beide würde die Willensbildung verfälschen.**

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### Bemerkungen:

Die vorliegend zur Vernehmlassung unterbreitete Vorlage OR (Mietrecht): Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit (Artikel 269a sowie 270 OR) dient der Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493. Der HEV Schweiz unterstützt die Vorlage insgesamt im Sinne der Umsetzung entsprechend des Wortlautes der beiden parlamentarischen Initiativen. Sowohl bei Art. 269a OR als auch bei Art. 270 OR zieht der HEV Schweiz den Umsetzungsvorschlag entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiativen der jeweiligen Variante vor.

**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?

**Anfechtung des Anfangsmietzinses für Mieter in Notlage**

Die pa.lv. 16.451 erging als Reaktion auf einen problematischen Entscheid des Bundesgerichts. Dieses hatte einen Entscheid des Obergerichts Zürich aufgehoben und festgehalten, dass der Mieter den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins in einem Gebiet mit sogenanntem «Wohnungsmangel» immer anfechten kann, auch wenn er selbst Gutverdiener ist und es in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatte und er folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags war. Diese Auslegung hat einen Eingriff in die Vertragstreue zur Folge der weit über den Missbrauchsschutz hinaus geht und ungerecht ist. Es soll daher eine gesetzliche Klarstellung erfolgen: Ein Mieter, der den im Mietvertrag vereinbarten Anfangsmietzins nachträglich anfechten will, muss dartun, dass er sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befand und gezwungen war, den Mietvertrag zu unterzeichnen, weil er keine andere Wohnung fand. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner im Nachhinein einseitig eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, verdient keinen Schutz.

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

Nach geltendem Mietrecht (Art. 270 OR) kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1	<p>Der Vorschlag übernimmt grundsätzlich die geltende Bestimmung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR). Danach kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen.</p> <p>Nach geltendem Recht ist die Anfechtung möglich, falls der Mieter sich wegen einer persönlichen <b>oder</b> familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah (lit. a); <b>oder</b> falls der Vermieter den</p>	-

	<p>Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat (b.).</p> <p>Gemäss dem Vorschlag sollen die beiden Alternativen Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, nämlich der Mangel für Wohn- bzw. Geschäftsräume auf dem örtlichen Markt sowie (alternativ lit. b) die erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren vom Vormieter bezahlten Mietzins erhalten bleiben.</p>	
Abs. 1bis	<p>Gemäss dem Vorschlag wird im Unterscheid zum geltenden Recht klar gestellt, dass in beiden Fällen (Abs. 1 lit. a und b.) <i>kumulativ</i> die Betroffenheit des Mieters von einer persönlichen oder familiären Notlage, welche ihn zum Abschluss des Mietvertrags zwang, Bedingung für das Recht zur nachträglichen Anfechtung des vereinbarten Anfangsmietzinses ist.</p> <p>Die neue Regelung wird vom HEV Schweiz unterstützt. Nur wer sich in einer Zwangslage zum Vertragsabschluss gezwungen sah, soll das gesetzliche Prinzip der Vertragstreue (<i>pacta sunt servanda</i>) verletzen dürfen und das Recht erhalten, den vereinbarten Mietvertrag einseitig zu durchbrechen. Denn die Konsequenzen einer solchen Anfechtung können für den Vermieter sehr gravierend sein. Anders als in anderen Rechtsgebieten, z.B. dem Haustürgeschäft (Art. 40a ff. OR) erhält der Mieter nicht etwa das Recht, mittels Anfechtung den Mietvertrag nachträglich aufzuheben, vielmehr kann er am Vertrag festhalten, vom Vermieter die volle vertraglich vereinbarte Leistung einfordern, aber dafür nur einen Teil der Gegenleistung zahlen wollen. Ein solch massiver Eingriff ins Vertrags- und Eigentumsrecht ist nur vertretbar, wenn eine Notlage vorliegt und damit eine Missbrauchsgefahr besteht. Wer dagegen gar nicht unter Zwang zum Mietvertragsabschluss stand, weil er nämlich durchaus eine Auswahl an anderen für ihn tragbaren Mietobjekten in einem ihm zumutbaren Gebiet hatte, stand offensichtlich auch nicht unter Druck, eine überhöhte Vertragsleistung zu akzeptieren.</p>	

**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
Art. 270 Abs. 1 lit. a	<p>Gemäss der Variante soll die kumulative Voraussetzung einer persönlichen Betroffenheit des Mieters von einer Notlage und damit vom Zwang zum Abschluss des Mietvertrags nur gelten, wenn die Mietpartei den Anfangsmietzins gestützt auf lit. a. anführt, also nur wenn sich die Mietpartei bei seiner Anfechtung auf einen allgemeinen Mangel für Wohn- oder Geschäftsräume auf dem örtlichen Markt beruft (lit. a.).</p> <p>Falls die Mietpartei den Anfangsmietzins jedoch anführt, weil der im neuen Mietvertrag vereinbarte Anfangsmietzins erheblich (mind. 10% höher ist) höher ist als der Mietzins, welcher</p>	<p>Umsetzung gemäss dem Wortlaut der pa.lv. 16.451 (primärer Vorschlag der RK-N)</p>

	<p>der Vormieter gemäss dem früheren Vertrag für das Mietobjekt zahlte (lit. b.), so könnte der Mieter den Anfangsmietzins anfechten, selbst wenn er unter keinerlei Druck zum Vertragsabschluss stand und problemlos eine Auswahl an für ihn zumutbaren Mietobjekten gehabt hätte.</p> <p>Aus Sicht des HEV Schweiz ist ein Verstoss gegen die Vertragstreue nur gerechtfertigt, wenn ein Missbrauchsrisiko bestand, weil die Mietparteien aus einer Zwangslage heraus einen Mietvertrag mit einem möglicherweise zu hohen Anfangsmietzins unterzeichneten.</p> <p><b>Der HEV Schweiz unterstützt daher den primären Vorschlag der RK-N (= Umsetzung gemäss Wortlaut der pa.lv. 16.451).</b></p>	
--	---	--

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative
  Variante
  Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

#### **Bemerkungen:**

Der allgemeine Grundsatz der Vertragstreue wird mit dem Recht zur nachträglichen Anfechtung eines vertraglich akzeptierten Anfangsmietzins untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis (tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abschloss. Mieter, die in einem zumutbaren Umkreis keine für sie tragbare Wohnung finden, können diesen Nachweis aufgrund von erfolgloser Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren „ausnutzen“ will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Wenn ein Mieter den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins anfechten kann, auch wenn er selbst Gutverdiener ist und es in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatte und er folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags war, so geht das über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Daher unterstützt der HEV Schweiz die gesetzliche Klarstellung gemäss Art. 270 Abs. 1bis: Ein Mieter, der den im Mietvertrag vereinbarten Anfangsmietzins nachträglich anfechten will, muss dartun, dass er sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befand und gezwungen war, den Mietvertrag zu unterzeichnen, weil er keine andere Wohnung fand. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner im Nachhinein einseitig eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, verdient keinen Schutz.

## 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?

Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 269a Abs. 2 und 3 OR entsprechen den Forderungen der pa.lv. 17.493. Diese dienen dazu, den Nachweis der gesetzlichen vorgesehenen orts- und quartierüblichen Mietzinse in einem Verfahren endlich praxistauglich zu machen.

Gemäss Art. 269a Bst. a OR gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Die Orts- oder Quartierüblichkeit dient primär der Missbrauchsprüfung in einem Verfahren, z.B. wenn der Anfangsmietzins im Nachhinein angefochten wird. Gemäss der Verordnung des Bundesrates (Art. 11 VMWG) sind für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse Mietobjekte zu berücksichtigen, die nach *Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode* vergleichbar sind. Allerdings hat das Bundesgericht in seiner Auslegung im Laufe der Jahre die Anforderungen an den Detaillierungsgrad dieser Elemente so hoch angesetzt und sogar noch weitere in der Verordnung gar nicht vorgesehene Elemente (Stockwerk) dazuerfunden, dass sich der Nachweis der geforderten mindestens 5 vergleichbarer Mietobjekte in der Wirklichkeit nicht mehr erbringen lässt. Insbesondere bei Altbauten gibt es in der Praxis nicht 5 faktisch identische Mietwohnungen von verschiedenen Eigentümern. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, in dem der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit der Mietzinse gelang. Die Rechtsprechung hat damit dem Gesetz faktisch die Anwendung versagt. Dies ist rechtsstaatlich unhaltbar ist: Es ist die Aufgabe der Gerichte, die Gesetze anzuwenden und nicht, ihre Anwendung durch überspitzte Beweisanforderungen zu verunmöglichen. Um die vom Gesetzgeber vorgesehenen orts- und quartierüblichen Mietzinse für die Prüfung der Missbräuchlichkeit bzw. Zulässigkeit eines Mietzinses in dem Verfahren praxistauglich zu machen, sind im Gesetz realistische Kriterien für den Nachweis festzulegen. Die im Vernehmlassungsentwurf vorgesehenen Regeln hierfür sind für die Mietrechtspraxis tauglich.

Dank eines solchen Nachweises könnten die Mietvertragsparteien, Schlichtungsbehörden und Gerichte in einem Verfahren die Zulässigkeit oder eben auch die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses durch transparente Vergleichsmietzinsen überprüfen. Dies dient Mietenden genauso wie Vermietenden, denn je nach der konkreten Ausgangslage in einem Verfahren, muss die Mieter- oder Vermieterseite den Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit erbringen können.

Die orts- und quartierüblichen Mietzinsen verhelfen zudem zu Transparenz über die Mietzinse vergleichbarer Mietobjekte und vermögen so missbräuchlich hohe Mieten auszubremsen

Der vereinfachte Nachweis dient daher sowohl den Mietern als auch den Vermietern, den Schlichtungsbehörden und den Gerichten.

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 lit. a Ziff. 1 und 2	Der HEV Schweiz unterstützt die in Art. 269a Abs. 2 lit. a Ziff. 1 und 2 vorgeschlagenen beiden Kategorien zum Vergleich der Bauperioden von Mietobjekten.	-



	<p>Gemäss Art. 11 Abs 1 VMWG ist die <i>Bauperiode</i> ein Element zur Beurteilung der Vergleichbarkeit von Mietobjekten. Dies ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings ist die starre Vorgabe durch das Bundesgericht, wonach zwei Bauten mit einer Altersdifferenz von mehr als 20 Jahren nicht mehr in die gleiche Bauperiode gehören, nicht sachgerecht. Bei sehr alten Gebäuden sind die Bauperioden mit Bezug auf die Baustandards viel länger vergleichbar als diejenigen von neueren Bauten. Eine Altersdifferenz von nur 20 Jahren ist bei Bauten aus den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts viel zu kurz bemessen. Vor 1930 erstellte Wohnungen sind hinsichtlich des «periodentypischen» Baustandards stets vergleichbar miteinander. Bei älteren (über 30-jährigen) Gebäuden ist der Unterhaltszustand (wirtschaftliches Alter) ohnehin von grösserem Gewicht für die Vergleichbarkeit als das Jahrzehnt der Gebäudeerstellung.</p> <p><b>Ziff. 1</b></p> <p>Die neu vorgeschlagene Formulierung in Ziff. 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass für sehr alte, das heisst in den 20-er Jahren des letzten Jahrhunderts oder davor errichtete Gebäude hinsichtlich der periodenspezifischen Baustandards einer «Bauperiode» zugerechnet und als grundsätzlich vergleichbar angesehen werden können. Bei solchen Gebäuden ist der im Laufe der Jahrzehnte vorgenommene Unterhalt und die Gebäudeerneuerung entscheidend. Diese wird mit den weiteren Merkmalen Zustand/Ausstattung/Einrichtung für die Vergleichbarkeit berücksichtigt.</p> <p><b>Ziff. 2</b></p> <p>Mit Bezug auf die Vergleichbarkeit von Gebäuden mit Baujahr ab 1931 wird in Ziff. 2 vorgeschlagen, die geltende bundesgerichtliche Rechtsprechung zu übernehmen, wonach zwei Bauten mit einer Altersdifferenz von höchstens 20 Jahren in die gleiche Bauperiode gehören und somit hinsichtlich Bauperiode grundsätzlich miteinander verglichen werden können.</p>	
<p><b>Art. 269a Abs. 2 lit. b</b></p>	<p><b>Der HEV Schweiz unterstützt Art. 269a Abs. 2 lit. b:</b></p> <p>Gemäss Art. 11 Abs. 1 VMWG sind die <i>Ausstattung und der Zustand</i> eines Mietobjektes massgebend für dessen Vergleichbarkeit mit dem umstrittenen Mietobjekt. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass sich kaum je genügend Mietobjekte von verschiedenen Vermietern finden lassen, die in den beiden Elementen <i>vollständig</i> identisch sind. Selbst innerhalb ein und desselben Gebäudes gibt es Abweichungen, je nachdem wann die einzelnen Wohnungen renoviert oder sonst wie verändert wurden. Zudem erfordert die detailversessene Identifizierung noch so geringer Merkmale von Ausstattung und Zustand aller zum Vergleich vorgebrachten Mietobjekte einen völlig unsinnigen Aufwand. Dies lässt sich mit dem «niederschweligen» auf Glaubhaftmachung ausgerichteten und möglichst formlosen und einfachen Verfahren vor den paritätischen Schlichtungsbehörden nicht vereinbaren.</p> <p>Die vorgeschlagenen Kategorien (einfach, gut, sehr gut) für die Elemente <i>Ausstattung</i> und <i>Zustand</i> sind zur Beurteilung der ver-</p>	

	<p>gleichbaren Mietobjekte geeignet. Sie ermöglichen eine praxis-taugliche Anwendung durch die Mietparteien, Schlichtungs-behörden und Gerichte geeignet.</p> <p>Es gibt Fälle, wo sich im Quartier oder Ort nicht genügend Mie-tobjekte finden lassen, welchen einzelne Merkmale zu den mit Bezug auf die Vergleichselemente fehlen, etwa weil sie (anders als das Mietobjekt) über keinen Steamer in der Küche oder keine Badewanne im Badezimmer verfügen, ansonsten jedoch durchaus vergleichstauglich wären. In solchen Fällen müssen die Schlichtungsbehörden und Gerichte im Sinne einer Gesamt-beurteilung solche Abweichungen nach gerichtlichem Ermessen ausgleichen und gegeneinander abwägen können (beispiels-weise indem sie berücksichtigen, dass das eine Objekt zwar nicht über Steamer/Badewanne verfügt, aber dafür über einen zweiten Balkon).</p> <p>Ein solches Abwägen gemäss gerichtlichem Ermessen ist nichts Aussergewöhnliches, sondern entspricht dem im Schweizeri-schen Zivilrecht verankerten Vorgehen gemäss Art. 4 ZGB (<i>Wo das Gesetz das Gericht auf sein Ermessen oder auf die Würdi-gung der Umstände oder auf wichtige Gründe verweist, hat es seine Entscheidung nach Recht und Billigkeit zu treffen.</i>).</p> <p>Dank einer solchen Gesamtbeurteilung nach gerichtlichem Er-messen wird gewährleistet, dass Schlichtungsbehörden und Gerichte in einem Verfahren in Lage sind, den Parteien eine Be-urteilung über die zulässige Höhe des angefochtenen Mietzin-ses nach Massgabe der orts-/quartierüblichen Mietzinse zu ge-ben. Eine «Rechtsverweigerung» durch «Nichtanwendung» der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit die Missbräuchlichkeit bzw. Zulässigkeit eines Mietzinses aufgrund der im Quartier/Ort üblichen Vergleichsmietzinse vorzunehmen, wird durch diese Ermessensbeurteilung des Gerichtes verhindert.</p>	
<p><b>Art. 269a</b> <b>Abs. 2 lit. c</b></p>	<p><b>Der HEV Schweiz unterstützt Art. 269a Abs. 2 lit. c:</b></p> <p>Gemäss Art. 11 VMWG sind amtliche Statistiken zur Beurteilung der Bezug von wissenschaftlich anerkannten statistischen Er-hebungen sinnvoll und notwendig. Seit der Inkraftsetzung des geltenden Mietrechts im Jahre 1990 hat sich die Immobilienpra-xis stark entwickelt. Solche statistischen Erhebungen zur Erui-erung von Vergleichsmieten sind nun seit vielen Jahren etabliert. Es ist daher sachgerecht, dieser Praxisentwicklung Rechnung zu tragen. Solche branchenüblichen Statistiken sind, ergänzend zu den amtlichen Statistiken – unter der Voraussetzung, dass nach den geforderten Vergleichselementen genügend differen-ziert sind – im Bedarfsfall auch für den Nachweis der orts-/quar-tierüblichen Mietzinse zuzulassen. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum nur staatlich Erhebungen, nicht aber branchen-übliche Erhebungen, welche gleich oder gar besser differenziert sind, zum Vergleich zugelassen werden sollen.</p>	
<p><b>Art. 269a</b> <b>Abs. 3</b></p>	<p><b>Der HEV Schweiz unterstützt Art. 269a Abs. 3:</b></p> <p>Heute verlangt die bundesgerichtliche Praxis stur das Vorlegen von mindestens fünf in allen Elementen vergleichbaren Mietob-jekten, um den Nachweis der orts- und quartierüblichen Miet-zinse erbringen zu können. Gerade in kleineren Ortschaften</p>	

	<p>oder sehr unterschiedlich bebauten Quartieren ist es kaum möglich in der zur Verfügung stehenden Zeit bis zum Verfahrenstermin die geforderten fünf Objekte beizubringen. Es muss daher genügen, <i>mindestens</i> drei zum Vergleich taugliche Objekte für den Nachweis beizubringen. Es steht der Gegenpartei sodann frei – sollte sie die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses bestreiten– ihrerseits mittels geeigneter Vergleichsobjekte die Glaubhaftmachung zu erschüttern bzw. den Gegenbeweis zu erbringen.</p>	
--	--	--

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
<p><b>Art. 269a</b> <b>Abs. 2 lit b</b></p>	<p>Die Variante unterscheidet sich vom Umsetzungsvorschlag entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493 nur in Art. 269a Abs. 2 lit b OR. Bei der Variante fehlt der zweite Satzteil, wonach fehlende Eigenschaften zu den einzelnen Merkmalen von <i>Zustand und Ausstattung</i> durch den Richter auszugleichen sind, indem er nach seinem Ermessen andere, zusätzliche oder höherwertige Eigenschaften miteinbezieht.</p> <p>Die Variante ist weniger geeignet, in einem Verfahren tatsächlich ein Ergebnis zu erhalten und die Missbrauchsgrenze – d.h. den zulässigen Rahmend der orts- und quartierüblichen Mieten – eruieren zu können.</p>	<p>Umsetzen entsprechend dem Wortlaut der pa.lv. 17.493 (primärer Vorschlag der RK-N)</p>

**Weitere Bemerkungen:**

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Der primäre Vorschlag entsprechend dem Wortlaut der pa.lv. 17.493 unterscheidet sich von der Variante lediglich durch Art. 269a Abs. 2 lit. b. OR: Der primäre Umsetzungsvorschlag entsprechend dem Wortlaut der pa.lv. 17.493 verweist ausdrücklich auf das richterliche Ermessen, um die Eigenschaften von den vorgebrachten Vergleichsobjekten auszugleichen: Die Problematik der Praxis besteht heute darin, dass die Rechtsprechung nur praktisch identische Mietobjekte zum Vergleich zulässt. Es gibt in der Realität aber nicht identische Wohnungen in verschiedenen Gebäuden. Es ist daher naheliegend, beim Vergleich ähnlicher Mietobjekte Vorteile und Nachteile der einzelnen Objekte abzuwägen. Ein solches Abwägen unterliegt dem gerichtlichen Ermessen. Dies ist nichts Aussergewöhnliches, sondern entspricht dem Vorgehen gemäss Art. 4 ZGB).

Der HEV Schweiz hält die Variante für weniger tauglich, um in einem Verfahren ein effektives Ergebnis zu gewährleisten. Bei der Variante gäbe in der Praxis nach wie vor Verfahren, die ergebnislos enden würden, weil die orts- bzw. quartierüblichen Mieten vom Gericht als nicht genügend nachgewiesen erachtet würden. Für die Parteien ist das sehr unbefriedigend, weil sie nach wie vor nicht wüssten, wo denn nun im konkreten Fall die Grenze des zulässigen bzw. missbräuchlichen Mietzinses für ihr Mietobjekt liegt.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



aNR Hans Egloff, Präsident



Monika Sommer, Stv. Direktorin

Zürich, 11. März 2024



## 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](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

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
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; fehlen Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen, so gleicht der Richter diese nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.	Kriterium «Zustand» in die Kategorien einfach, gut + sehr gut OK  Kriterium «Ausstattung» hat den Ausbaustandard und die Infrastruktur zum Gegenstand. (siehe auch weitere Bemerkungen)  Der Zusatz im Gesetz erschwert die ohnehin schon schwierige Gewichtung.	
c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenetaillierte 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»

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 branchenetaillierte 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 Ermessensspielräumen für den Richter hinsichtlich Bestimmung von Zustand und Ausstattung der Wohn- und Geschäftsräume erschwert die ohnehin schon schwierige Gewichtung.

# **RASSEMBLEMENT** **POUR UNE POLITIQUE SOCIALE** **DU LOGEMENT**

## **Prise de position du RPSL dans la procédure de consultation sur la révision du droit du bail (16.451 et 17.493)**

### Préambule

Le RPSL (Rassemblement pour une politique sociale du logement) a été invité à participer à la procédure de consultation concernant un avant-projet de modification du droit du bail, dans le cadre de la mise en œuvre des deux initiatives parlementaires 16.451 et 17.493.

Le RPSL est une faîtière d'organisations, existant à Genève depuis 1970, dont le but statutaire est de promouvoir une meilleure protection des locataires ainsi qu'une politique sociale dans le domaine du logement. Il regroupe des partis politiques, des syndicats, l'Asloca, ainsi que des organismes sociaux comme Caritas et le Centre social protestant.

La situation dans le canton de Genève se caractérise depuis des années par une grave pénurie de logements. En 2022, le taux de vacance des logements était de 0,37%, soit l'un des plus bas de Suisse. Cette situation de pénurie a naturellement des conséquences sur les loyers, qui augmentent régulièrement, les statistiques montrant que ces augmentations se produisent pratiquement dans leur intégralité lors des changements de locataires.

### 1. Appréciation globale du projet

Le RPSL constate que les deux initiatives parlementaires à la base du projet mis en consultation, déposées par Hans Egloff, président de l'Association suisse des propriétaires, visent à affaiblir de manière importante les droits des locataires au profit de ceux des bailleurs dans le domaine de la protection contre les loyers abusifs, et accentuent dès lors le déséquilibre entre locataires et bailleurs. La position de ces derniers, qui bénéficient déjà actuellement de la faiblesse du système de surveillance des loyers et de la grave pénurie de logements qui pousse les loyers à la hausse, se verra ainsi encore renforcée.

Ce résultat va clairement à l'encontre du but poursuivi par l'art. 109 de la Constitution fédérale, qui donne mandat à la Confédération de légiférer « *afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs (...).* »

Si elles étaient adoptées, les modifications du CO prévues dans le projet entraîneraient une nouvelle hausse des loyers, alors que l'augmentation des taux hypothécaires et de l'indice des prix à la consommation (ISPC) autorisent déjà les bailleurs à majorer les loyers, en vertu de l'art. 269a CO. Or, une étude commandée par l'ASLOCA montre que les locataires ont versé 78 milliards de francs en trop durant ces 15 dernières années <sup>1</sup>.

**Le RPSL partage dès lors le point de vue de la minorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national qui préconisait une non-entrée en matière sur les adaptations proposées dans les deux initiatives parlementaires ainsi que sur le texte des variantes.**

2. Concernant l'initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et la variante.

Ce projet modifie l'art. 270 CO relatif à la possibilité de contester le loyer initial. Le droit actuel permet de contester le loyer initial dans les trois situations suivantes :1) le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270, al. 1, let. a, CO) ; 2) il a été contraint de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement (art. 270, al. 1, let. a, CO) ; ou 3) le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport à celui du locataire précédent (art. 270, al. 1, let. b, CO). Le projet exige du locataire qu'il démontre dans tous les cas qu'il a été **contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale**.

Tant le projet que la variante ont pour effet de réduire la possibilité de contester les loyers initiaux. Le nombre de procédures de contestation du loyer initial est déjà extrêmement bas : les quelque 1200 cas annuels de contestation du loyer initial ne représentent qu'un peu plus de 0,3% des baux nouvellement conclus. (Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, p. 31). L'adaptation prévue aura pour conséquence que les personnes qui ont conclu un contrat de bail qu'elles considèrent comme désavantageux et qui ne sont pas d'accord avec les conditions fixées pourront encore plus rarement qu'aujourd'hui faire examiner le caractère abusif du loyer par l'autorité de conciliation ou par le tribunal civil compétent.

Or, il est largement démontré que c'est principalement lors des changements de locataires que les bailleurs augmentent parfois massivement les loyers et peuvent ainsi se procurer des rendements abusifs. Exiger du locataire la preuve de la « nécessité personnelle ou familiale » l'ayant contraint à conclure le bail revient à limiter drastiquement les possibilités de contester le loyer initial, qui est pourtant un droit essentiel répondant au mandat constitutionnel de l'art. 109 de la Constitution fédérale. La modification proposée transforme un mécanisme – certes insuffisant – de régulation du marché locatif, fondé sur la situation objective du marché, en une mesure individuelle fondée sur la situation personnelle du locataire. Ce changement fondamental d'optique contrevient manifestement au mandat de l'art. 109 Constitution fédérale.

La preuve de la « nécessité personnelle ou familiale » sera par ailleurs quasiment impossible à rapporter. Dans les faits, une personne économiquement aisée, en particulier, ne pourrait plus faire valoir le caractère abusif d'un loyer initial (ou, dans la variante ne serait habilitée à le faire que si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent pour la

---

<sup>1</sup> Schärer, Höglinger, Geber, Büro für Arbeits und sozialpolitische Studien BASS AG, Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021, février 2022

même chose).

3. Concernant l'initiative parlementaire 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante » et la variante.

L'actuel art. 269a lettre a CO prévoit que « ne sont, en règle générale, pas abusifs, les loyers qui se situent dans les limites des *loyers usuels dans la localité ou dans le quartier* ».

Le projet vise à compléter l'art. 269a CO, dans le but de faciliter l'admission du critère d'adaptation des loyers que sont les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour ce faire, le projet prévoit plusieurs changements, en particulier :

- L'admission comme moyen de preuve de statistiques « établies par la branche », en plus des « statistiques officielles » qui sont d'ores et déjà admises selon l'art. 11 al. 4 OBLF. Par rapport à l'actuel art. 11, al. 4 OBLF, il s'agit donc d'une simplification pour la partie qui supporte le fardeau de la preuve. En clair, cela ouvre la porte à l'utilisation de statistiques élaborées pour les besoins de la cause par la partie bailleuse. Or, seules des statistiques publiques officielles, détaillées, et accessibles à tous devraient pouvoir servir de base à la comparaison des loyers.
- La réduction du nombre d'objets comparables nécessaires à la preuve du caractère « usuel » des loyers dans la localité ou dans le quartier, qui passerait de cinq (exigence posée par la jurisprudence du TF) à seulement trois.

Comme l'a relevé la minorité de la commission, faciliter la preuve d'un loyer usuel dans la localité ou dans le quartier est principalement dans l'intérêt des bailleurs, et pourrait entraîner une hausse des loyers, alors que les locataires pâtissent déjà beaucoup financièrement de l'augmentation des frais accessoires et des hausses de loyer liées à l'augmentation du taux hypothécaire de référence.

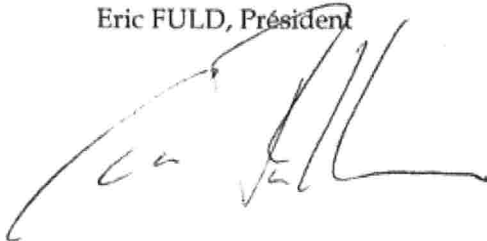
En outre, il importe de souligner que cette modification légale aura également pour effet de faciliter les congés dits « économiques ». En effet, la jurisprudence du TF permet au bailleur de résilier un bail pour relouer plus cher à un tiers, pour autant que le loyer-cible ne soit pas abusif. Dans la pratique, c'est le critère du « loyer usuel » du quartier qui est systématiquement invoqué. Lorsque la partie bailleuse ne parvient pas à apporter la preuve que le loyer-cible est conforme au loyer usuel du quartier, les Tribunaux doivent annuler le congé. En allégeant la preuve du « loyer usuel », le projet aura donc pour conséquence de permettre plus facilement les congés « économiques ».

#### Conclusion

**Pour toutes ces raisons, le RPSL rejette le projet mis en consultation, ainsi que les variantes.**

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position du RPSL, nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, nos salutations respectueuses.

Eric FULD, Président



Romain GAUTHIER, Secrétaire Général





## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

**Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement (RPSL)**

Rue du Lac 12, Case postale 6150, 1211 Genève 6

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui

Non

Pas de réponse

Remarques :

## Prise de position du RPSL dans la procédure de consultation sur la révision du droit du bail (16.451 et 17.493)

### Préambule

Le RPSL (Rassemblement pour une politique sociale du logement) a été invité à participer à la procédure de consultation concernant un avant-projet de modification du droit du bail, dans le cadre de la mise en œuvre des deux initiatives parlementaires 16.451 et 17.493.

Le RPSL est une faîtière d'organisations, existant à Genève depuis 1970, dont le but statutaire est de promouvoir une meilleure protection des locataires ainsi qu'une politique sociale dans le domaine du logement. Il regroupe des partis politiques, des syndicats, l'Asloca, ainsi que des organismes sociaux comme Caritas et le Centre social protestant.

La situation dans le canton de Genève se caractérise depuis des années par une grave pénurie de logements. En 2022, le taux de vacance des logements était de 0,37%, soit l'un des plus bas de Suisse. Cette situation de pénurie a naturellement des conséquences sur les loyers, qui augmentent régulièrement, les statistiques montrant que ces augmentations se produisent pratiquement dans leur intégralité lors des changements de locataires.

### 1. Appréciation globale du projet

Le RPSL constate que les deux initiatives parlementaires à la base du projet mis en consultation, déposées par Hans Egloff, président de l'Association suisse des propriétaires, visent à affaiblir de manière importante les droits des locataires au profit de ceux des bailleurs dans le domaine de la protection contre les loyers abusifs, et accentuent dès lors le déséquilibre entre locataires et bailleurs. La position de ces derniers, qui bénéficient déjà actuellement de la faiblesse du système de surveillance des loyers et de la grave pénurie de logements qui pousse les loyers à la hausse, se verra ainsi encore renforcée.

Ce résultat va clairement à l'encontre du but poursuivi par l'art. 109 de la Constitution fédérale, qui donne mandat à la Confédération de légiférer « *afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs (...).* »

Si elles étaient adoptées, les modifications du CO prévues dans le projet entraîneraient une nouvelle hausse des loyers, alors que l'augmentation des taux hypothécaires et de l'indice des prix à la consommation (ISPC) autorisent déjà les bailleurs à majorer les loyers, en vertu de l'art. 269a CO. Or, une étude commandée par l'ASLOCA montre que les locataires ont versé 78 milliards de francs en trop durant ces 15 dernières années <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Schärer, Höglinger, Geber, Büro für Arbeits und sozialpolitische Studien BASS AG, Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021, février 2022

**Le RPSL partage dès lors le point de vue de la minorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national qui préconisait une non-entrée en matière sur les adaptations proposées dans les deux initiatives parlementaires ainsi que sur le texte des variantes.**

2. Concernant l'initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et la variante.

Voir ci-dessous

3. Concernant l'initiative parlementaire 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante » et la variante.

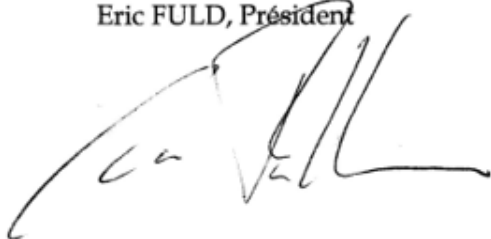
Voir ci-dessous

#### Conclusion

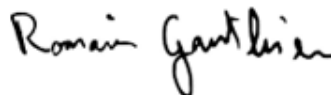
**Pour toutes ces raisons, le RPSL rejette le projet mis en consultation, ainsi que les variantes.**

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position du RPSL, nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, nos salutations respectueuses.

Eric FULD, Président



Romain GAUTHIER, Secrétaire Général



Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### **Remarques :**

L'argumentaire ci-dessus (dans « remarques ») est également en pièce jointe.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Ce projet modifie l'art. 270 CO relatif à la possibilité de contester le loyer initial. Le droit actuel permet de contester le loyer initial dans les trois situations suivantes : 1) le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270, al. 1, let. a, CO) ; 2) il a été contraint de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement (art. 270, al. 1, let. a, CO) ; ou 3) le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport à celui du locataire précédent (art. 270, al. 1, let. b, CO). Le projet exige du locataire qu'il démontre dans tous les cas qu'il a été **contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale**.

Tant le projet que la variante ont pour effet de réduire la possibilité de contester les loyers initiaux. Le nombre de procédures de contestation du loyer initial est déjà extrêmement bas : les quelque 1200 cas annuels de contestation du loyer initial ne représentent qu'un peu plus de 0,3% des baux nouvellement conclus. (Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, p. 31). L'adaptation prévue aura pour conséquence que les personnes qui ont conclu un contrat de bail qu'elles considèrent comme désavantageux et qui ne sont pas d'accord avec les conditions fixées pourront encore plus rarement qu'aujourd'hui faire examiner le caractère abusif du loyer par l'autorité de conciliation ou par le tribunal civil compétent.

Or, il est largement démontré que c'est principalement lors des changements de locataires que les bailleurs augmentent parfois massivement les loyers et peuvent ainsi se procurer des rendements abusifs. Exiger du locataire la preuve de la « nécessité personnelle ou familiale » l'ayant contraint à conclure le bail revient à limiter drastiquement les possibilités de contester le loyer initial, qui est pourtant un droit essentiel répondant au mandat constitutionnel de l'art. 109 de la Constitution fédérale. La modification proposée transforme un mécanisme – certes insuffisant – de régulation du marché locatif, fondé sur la situation objective du marché, en une mesure individuelle fondée sur la situation personnelle du locataire. Ce changement fondamental d'optique contrevient manifestement au mandat de l'art. 109 Constitution fédérale.

La preuve de la « nécessité personnelle ou familiale » sera par ailleurs quasiment impossible à rapporter. Dans les faits, une personne économiquement aisée, en particulier, ne pourrait plus faire valoir le caractère abusif d'un loyer initial (ou, dans la variante ne serait habilitée à le faire que si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent pour la même chose).

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification




**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

L'actuel art. 269a lettre a CO prévoit que « ne sont, en règle générale, pas abusifs, les loyers qui se situent dans les limites des *loyers usuels dans la localité ou dans le quartier* ».

Le projet vise à compléter l'art. 269a CO, dans le but de faciliter l'admission du critère d'adaptation des loyers que sont les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour ce faire, le projet prévoit plusieurs changements, en particulier :

- L'admission comme moyen de preuve de statistiques « établies par la branche », en plus des « statistiques officielles » qui sont d'ores et déjà admises selon l'art. 11 al. 4 OBLF. Par rapport à l'actuel art. 11, al. 4 OBLF, il s'agit donc d'une simplification pour la partie qui supporte le fardeau de la preuve. En clair, cela ouvre la porte à l'utilisation de statistiques élaborées pour les besoins de la cause par la partie bailleuse. Or, seules des statistiques publiques officielles, détaillées, et accessibles à tous devraient pouvoir servir de base à la comparaison des loyers.
- La réduction du nombre d'objets comparables nécessaires à la preuve du caractère « usuel » des loyers dans la localité ou dans le quartier, qui passerait de cinq (exigence posée par la jurisprudence du TF) à seulement trois.

Comme l'a relevé la minorité de la commission, faciliter la preuve d'un loyer usuel dans la localité ou dans le quartier est principalement dans l'intérêt des bailleurs, et pourrait entraîner une hausse des loyers, alors que les locataires pâtissent déjà beaucoup financièrement de l'augmentation des frais accessoires et des hausses de loyer liées à l'augmentation du taux hypothécaire de référence.

En outre, il importe de souligner que cette modification légale aura également pour effet de faciliter les congés dits « économiques ». En effet, la jurisprudence du TF permet au bailleur de résilier un bail pour relouer plus cher à un tiers, pour autant que le loyer-cible ne soit pas abusif. Dans la pratique, c'est le critère du « loyer usuel » du quartier qui est systématiquement invoqué. Lorsque la partie bailleuse ne parvient pas à apporter la preuve que le loyer-cible est conforme au loyer usuel du quartier, les Tribunaux doivent annuler le congé. En allégeant la preuve du « loyer usuel », le projet aura donc pour conséquence de permettre plus facilement les congés « économiques ».

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
3003 Bern  
Per E-Mail an [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Bern, den 8. April 2024

## **Vorentwurf, Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten): Vernehmlassungsverfahren**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Nationalrätinnen,  
Sehr geehrte Nationalräte,  
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen 16.451 n Pa. Iv. Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 n Pa. Iv. Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen», hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats einen Vorentwurf für eine Änderung des Mietrechts vorgelegt.

Der Mieterinnen- und Mieterverband wurde eingeladen, sich an der Vernehmlassung zu diesen Änderungen zu beteiligen. Im Folgenden finden Sie seine Antwort. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat schweizweit rund 230'000 Mitglieder. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder in individueller und rechtlicher sowie in politischer und kollektiver Hinsicht. Auf nationaler Ebene setzt er sich für ein starkes Mietrecht ein, das die schwächere Vertragspartei, die Mieterinnen und Mieter, schützt.

### **Präambel**

Einleitend weist der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz darauf hin, dass die parlamentarischen Initiativen, die Gegenstand dieser Vernehmlassung sind, das Mietrecht aus Sicht der Mieterinnen und Mieter massiv verschlechtern und das Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern und Vermieterparteien weiter verschärfen. Die Position der Vermieterinnen und Vermieter, die bereits heute vom weitgehend wirkungslosen System der Mietpreisüberwachung und vor allem von der Wohnungsknappheit profitieren, würde weiter gestärkt.

In formeller Hinsicht kritisiert der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die Aufteilung der Revision in mehrere Vorlagen. So wurden dem Parlament am 29. September 2023 bereits zwei Revisionen des Obligationenrechts zum Eigenbedarf und zur Untermiete zur Schlussabstimmung unterbreitet. Revisionen, gegen die der Mieterinnen- und Mieterverband zwei Referenden eingereicht hat. Die beiden parlamentarischen Initiativen von Egloff sind Teil des Plans der Immobilienlobby,

die mit einer ganzen Reihe von Angriffen darauf abzielt, Kündigungen zu erleichtern und die Mieten zu erhöhen. Sie tut dies, indem sie das Risiko ausschaltet, dass die Mieterinnen und Mieter diese Erhöhungen anfechten. Eine solche Aufteilung ist bei der Revision ein und desselben Gesetzes völlig unüblich. Sie führt im Falle eines Referendums zu einem erheblichen Mehraufwand bei der Unterschriftensammlung und verursacht zusätzliche Kosten, da mehrere Abstimmungskampagnen erforderlich sind. Diese Aufteilung erschwert die Nutzung der Volksrechte und insbesondere die Möglichkeit, ein Referendum zu organisieren.

### **Allgemeine Bemerkungen zum Vorentwurf und Nichteintreten**

Mit diesem Vorentwurf werden zwei Initiativen von Hans Egloff, dem Präsidenten des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes (HEV), umgesetzt.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des Mieterschutzes, der sich aus einem Verfassungsauftrag ergibt. Artikel 109 der Bundesverfassung besagt nämlich, dass der Bund Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen muss. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes nehmen die oben erwähnten parlamentarischen Initiativen dem Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen jegliche praktische Bedeutung. Das Gesetz würde nicht mehr ausreichen, um den Verfassungsauftrag zu erfüllen. Dadurch würde der Schutz der Mieterinnen und Mieter in unserem Land zu stark eingeschränkt.

Die Verantwortung für die Kontrolle der Einhaltung des Verbots missbräuchlicher Mietzinse liegt heute ausschliesslich bei den Mieterinnen und Mietern. In der Praxis setzt die Vermieterpartei die Miete nach eigenem Ermessen fest. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen/ Hürden für die Mieter\*innen, den Anfangsmietzins anzufechten viel zu hoch. Wie im erläuternden Bericht dargelegt, machen die rund 1200 Fälle von Anfechtungen des Anfangsmietzins pro Jahr etwas mehr als 0,3% der neu abgeschlossenen Mietverträge aus, und die Fälle, in denen eine Klagebewilligung erteilt wird, belaufen sich auf 0,06% oder 6 Fälle auf 10'000 neue Mietverträge.

Insbesondere während der Debatten über die Revision der Zivilprozessordnung hatte Ihre Kommission Gelegenheit, die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Hindernisse für die Anfechtung des Anfangsmietzins zu erörtern. Das Ergebnis: jeder Mieter hat im Durchschnitt 360 Franken pro Monat zu viel bezahlt. Mit dem Inkrafttreten dieses Vorentwurfs würde sich die Situation noch weiter verschärfen (Studie BASS).

Die Änderungen des OR würden zu einem weiteren Anstieg der Mieten führen. Bereits heute müssen breite Bevölkerungsschichten einen viel zu hohen Anteil ihres Haushaltsbudgets für die Miete aufwenden. Die Höhe der Mieten ist eine der Hauptursachen für finanzielle schwierige Situationen vieler Menschen. Dabei ist Wohnen ein Grundbedürfnis, das für alle Menschen zugänglich sein sollte. Aus diesen Gründen fordert der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die Kommission für Rechtsfragen auf, der Minderheit zu folgen und das Eintreten auf die Vorlage abzulehnen.

## 1 Änderung von Art. 270 OR (16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»)

### 1.1 Vorentwurf

Mit einer Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen verschärfen, unter denen die Mieterseite den Anfangsmietzins anfechten kann. Neben einer Wohnungsknappheit oder einer erheblichen Erhöhung im Vergleich zum vorherigen Mietzins für das gleiche Objekt muss der Mieter aus persönlicher Not zum Abschluss eines Mietvertrags gezwungen worden sein. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands enthält diese Version des Vorentwurfs mehrere gewichtige Probleme.

**Der Vorentwurf beseitigt ein wesentliches Recht, das aus dem Verfassungsauftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung folgt.** Die Gesetzesänderung schränkt nämlich die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses ein, die nur dann gerechtfertigt wäre, wenn die Mieterseite nachweisen kann, dass sie sich in einer Notlage befand und kein anderes Mietobjekt zu einem günstigeren Preis finden konnte, eine fast unerreichbare Hürde. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist das einzige Instrument, mit dem die Mieterinnen und Mieter den Mietzins auf ein Niveau senken können, das nicht zu einer übermässigen Rendite des Eigenkapitals des Vermieters führt. Dieses Instrument ist für die Mieterseite von grundlegender Bedeutung und entspricht dem Auftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung.

Wohnungsnot oder erhebliche Mieterhöhungen würden nicht mehr ausreichen, um das Anfechtungsrecht geltend zu machen, obwohl Vermieterinnen und Vermieter vor allem in diesen Fällen von überhöhten Renditen profitieren. **Grundsätzlich störend ist, dass gar nicht mehr gegen missbräuchliche Mieten vorgegangen werden kann, nicht einmal mehr bei Wohnungsknappheit (was ja die Mieten anheizt) und bei konkretem Verdacht auf missbräuchlicher Mietzinse (bei starken Mietzinserhöhungen).**

Der Vorentwurf ändert das System grundsätzlich. Man würde von einem - wenn auch unzureichenden - Mechanismus zur Regulierung des Mietmarktes, der auf der objektiven Marktsituation beruht, zu einer sozialen Massnahme übergehen, die sich an der persönlichen Situation des Mieters orientiert. **Dies entspricht nicht dem Auftrag, den die Verfassung den Organen des Bundes erteilt.**

Darüber hinaus **wird es für Mieterinnen und Mieter fast unmöglich sein, ihre Notlage, eine neue Wohnung zu finden, nachzuweisen.** In der Begründung zu seiner Initiative spricht Egloff davon, dass die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel einen Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen müssen. Was bedeutet dies in der Praxis? Die Mieterinnen und Mieter würden vermutlich aufgefordert, über die im Rahmen der Suche aufgenommenen Kontakte Buch zu führen oder nach jedem Besuch oder Telefonat bei den Hausverwaltungen um eine Bescheinigung zu bitten, die eine Suche bestätigt. Es ist klar, dass die Hausverwaltungen da nicht mitspielen werden und für die Mieterinnen und Mieter wäre der Aufwand viel zu gross. Zudem müssten sie sich, bevor sie die Miete anfechten, überhaupt erst darüber im Klaren sein, dass sie solche Beweise sichern müssen.

### 1.2 Variante

Die Variante sieht eine «vernünftige Alternative» vor, wie es im erläuternden Bericht heisst. Sie unterscheidet sich insofern, als dass der Mieter, der den Anfangsmietzins bei einer erheblichen Mietzinserhöhung anfechtet, keine persönliche oder familiäre Notlage nachweisen muss. Der

Vorentwurf stellt eine hohe Hürde für Anfechtungen dar und schliesst wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien aus. Die Variante sieht vor, dass bei einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem früheren Mietzins keine zusätzliche Notlage nachgewiesen werden muss, um den ursprünglichen Mietzins anzufechten.

Obwohl die Variante weniger drastisch ist als der Hauptentwurf, ist sie im Hinblick auf den Mieterschutz und den Verfassungsauftrag nicht akzeptabler. Bei einer Wohnungsknappheit wird die Zwangslage der persönlichen oder familiären Notlage immer verlangt.

## **2 Änderung von Art. 269a, Bst. a OR (17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»)**

### **2.1 Vorentwurf**

Mit der Änderung von Art. 269a Bst. a OR will der Entwurf die Zulassung des orts- und quartierüblichen Mietzinses als Mittel zur Mietzinsfestsetzung erleichtern. Um dies zu erreichen, sieht der Vorentwurf mehrere Änderungen vor, darunter eine Erweiterung des richterlichen Ermessens, die Erleichterung der Verwendung von «hausgemachten» Statistiken, die von der Vermieterseite erstellt werden, und die Verringerung der Anzahl vergleichbarer Objekte, die für die Feststellung der Orts- und Quartierüblichkeit erforderlich sind, sowie der Vergleichskriterien.

Die derzeitigen Voraussetzungen für die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stellen ein Minimum dar, damit dieser Begriff seine Bedeutung behält. Die vorgeschlagene Änderung ermöglicht, dass Mieten nicht mehr missbräuchlich wären, obwohl sie jenseits jeder Definition einer Orts- und Quartierüblichkeit liegen. Die Vermieterseite müsste demnach lediglich drei noch teurere Wohnungen vorweisen, die der Richter, die Richterin anschliessend gemäss Gesetz als ortsüblich akzeptieren müsste. **Das würde bedeuten, dass der Missbrauch zur Norm wird.**

Der Vorentwurf erlaubt es, sich auf Branchenstatistiken zu beziehen, die von der Immobilienwirtschaft finanziert werden. Dies ist nicht akzeptabel, da die Immobilienwirtschaft ein sehr grosses finanzielles Interesse daran hat, dass diese Referenzstatistiken möglichst hoch ausfallen. **Der Mieterinnen- und Mieterverband ist der Ansicht, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Rückgriff auf offizielle Statistiken eine Lösung bietet, die den verschiedenen Interessen ausgewogen Rechnung trägt und den Mieterinnen und Mietern einen ausreichenden Schutz bietet.** Zudem sollten die Anforderungen an den Nachweis der Ortsüblichkeit des Mietzinses auf dem aktuellen Anforderungsniveau des Bundesgerichts bleiben.

**Der Änderungsvorschlag würde sogenannte «wirtschaftliche» Kündigungen erleichtern.** Die Rechtsprechung des Bundesgerichts erlaubt es der Vermieterseite, einen Mietvertrag zu kündigen, um ihn zu einem höheren Preis an einen Dritten weiterzuvermieten, sofern die Zielmiete nicht missbräuchlich ist. In diesen Fällen wird systematisch das Kriterium der ortsüblichen Miete herangezogen. Die meisten dieser Kündigungen wurden von den Gerichten aufgehoben, weil die Vermieterparteien nicht nachweisen konnten, dass die Zielmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. **Eine Vereinfachung der Bestimmung der ortsüblichen Miete würde den Schutzwall gegen diese Art von Kündigungen aufheben.** Nach dem Stand der Rechtsprechung stellt der Vorschlag eine Bedrohung für die Aufrechterhaltung sehr vieler Mietverträge dar. Das Missbrauchspotenzial wäre enorm. Es ist bereits heute sehr häufig der Fall, dass die Wohnung nach einer gültigen Kündigung und dem Auszug des Mieters zu einem anderen als dem angekündigten Preis weitervermietet wird. Zweifellos würden diese Kündigungen dann zu einem Anstieg der Mieten führen.

## 2.2 Variante

Die Variante streicht die angebotene Möglichkeit des Gerichts, fehlende Eigenschaften aufgrund seines Ermessens auszugleichen. Dies könnte in der Tat zu Rechtsunsicherheit führen. Der Mieterinnen- und Mieterverband teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck gebrachte Analyse. Problematisch sind jedoch vor allem die Aspekte im Zusammenhang mit der Statistik und der zu erstellenden Anzahl vergleichbarer Objekte. Der Mieterinnen- und Mieterverband lehnt sowohl den Hauptentwurf als auch die Variante ab.

Der Mieterinnen- und Mieterverband steht der Kommission zur Verfügung, um diese Argumentation zu ergänzen oder zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüßen,

**Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz**



Carlo Sommaruga, Präsident



Linda Rosenkranz, Generalsekretärin





## 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:**

Mieterinnen-und Mieterverband Schweiz MVS

**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

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:

Mit diesem Vorentwurf werden zwei Initiativen von Hans Egloff, dem Präsidenten des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes (HEV), umgesetzt.

Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des Mieterschutzes, der sich aus einem Verfassungsauftrag ergibt. Artikel 109 der Bundesverfassung besagt nämlich, dass der Bund Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen ergreifen muss. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes nehmen die oben erwähnten parlamentarischen Initiativen dem Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen jegliche praktische Bedeutung. Das Gesetz würde nicht mehr ausreichen, um den Verfassungsauftrag zu erfüllen. Dadurch würde der Schutz der Mieterinnen und Mieter in unserem Land zu stark eingeschränkt.

Die Verantwortung für die Kontrolle der Einhaltung des Verbots missbräuchlicher Mietzinse liegt heute ausschliesslich bei den Mieterinnen und Mietern. In der Praxis setzt die Vermieterpartei die Miete nach eigenem Ermessen fest. Gleichzeitig sind die Voraussetzungen/ Hürden für die Mieter\*innen, den Anfangsmietzins anzufechten viel zu hoch. Wie im erläuternden Bericht dargelegt, machen die rund 1200 Fälle von Anfechtungen des Anfangsmietzins pro Jahr etwas mehr als 0,3% der neu abgeschlossenen Mietverträge aus, und die Fälle, in denen eine Klagebewilligung erteilt wird, belaufen sich auf 0,06% oder 6 Fälle auf 10'000 neue Mietverträge.

Insbesondere während der Debatten über die Revision der Zivilprozessordnung hatte Ihre Kommission Gelegenheit, die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Hindernisse für die Anfechtung des Anfangsmietzins zu erörtern. Das Ergebnis: jeder Mieter hat im Durchschnitt 360 Franken pro Monat zu viel bezahlt. Mit dem Inkrafttreten dieses Vorentwurfs würde sich die Situation noch weiter verschärfen (Studie BASS).

Die Änderungen des OR würden zu einem weiteren Anstieg der Mieten führen. Bereits heute müssen breite Bevölkerungsschichten einen viel zu hohen Anteil ihres Haushaltsbudgets für die Miete aufwenden. Die Höhe der Mieten ist eine der Hauptursachen für finanzielle schwierige Situationen vieler Menschen. Dabei ist Wohnen ein Grundbedürfnis, das für alle Menschen zugänglich sein sollte.

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

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

Aus diesen oben genannten Gründen fordert der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die Kommission für Rechtsfragen auf, der Minderheit zu folgen und das Eintreten auf die Vorlage abzulehnen.

## **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 einer Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen verschärfen, unter denen die Mieterseite den Anfangsmietzins anfechten kann. Neben einer Wohnungsknappheit oder einer erheblichen Erhöhung im Vergleich zum vorherigen Mietzins für das gleiche Objekt muss der Mieter aus persönlicher Not zum Abschluss eines Mietvertrags gezwungen worden sein. Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands enthält diese Version des Vorentwurfs mehrere gewichtige Probleme.

**Der Vorentwurf beseitigt ein wesentliches Recht, das aus dem Verfassungsauftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung folgt.** Die Gesetzesänderung schränkt nämlich die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses ein, die nur dann gerechtfertigt wäre, wenn die Mieterseite nachweisen kann, dass sie sich in einer Notlage befand und kein anderes Mietobjekt zu einem günstigeren Preis finden konnte, eine fast unerreichbare Hürde. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist das einzige Instrument, mit dem die Mieterinnen und Mieter den Mietzins auf ein Niveau senken können, das nicht zu einer übermässigen Rendite des Eigenkapitals des Vermieters führt. Dieses Instrument ist für die Mieterseite von grundlegender Bedeutung und entspricht dem Auftrag von Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung.

Wohnungsnot oder erhebliche Mieterhöhungen würden nicht mehr ausreichen, um das Anfechtungsrecht geltend zu machen, obwohl Vermieterinnen und Vermieter vor allem in diesen Fällen von überhöhten Renditen profitieren. **Grundsätzlich störend ist, dass gar nicht mehr gegen missbräuchliche Mieten vorgegangen werden kann, nicht einmal mehr bei Wohnungsknappheit (was ja die Mieten anheizt) und bei konkretem Verdacht auf missbräuchlicher Mietzinse (bei starken Mietzinserhöhungen).**

Der Vorentwurf ändert das System grundsätzlich. Man würde von einem - wenn auch unzureichenden - Mechanismus zur Regulierung des Mietmarktes, der auf der objektiven Marktsituation beruht, zu einer sozialen Massnahme übergehen, die sich an der persönlichen Situation des Mieters orientiert. **Dies entspricht nicht dem Auftrag, den die Verfassung den Organen des Bundes erteilt.**

Darüber hinaus **wird es für Mieterinnen und Mieter fast unmöglich sein, ihre Notlage, eine neue Wohnung zu finden, nachzuweisen.** In der Begründung zu seiner Initiative spricht Egloff davon, dass die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel einen Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen müssen. Was bedeutet dies in der Praxis? Die Mieterinnen und Mieter würden vermutlich aufgefordert, über die im Rahmen der Suche aufgenommenen Kontakte Buch zu führen oder nach jedem Besuch oder Telefonat bei den Hausverwaltungen um eine Bescheinigung zu bitten, die eine Suche bestätigt. Es ist klar, dass die Hausverwaltungen da nicht mitspielen werden und für die Mieterinnen und Mieter wäre der Aufwand viel zu gross. Zudem müssten sie sich, bevor sie die Miete anfechten, überhaupt erst darüber im Klaren sein, dass sie solche Beweise sichern müssen.

### **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:**

Die Variante sieht eine «vernünftige Alternative» vor, wie es im erläuternden Bericht heisst. Sie unterscheidet sich insofern, als dass der Mieter, der den Anfangsmietzins bei einer erheblichen Mietzinserhöhung anfechtet, keine persönliche oder familiäre Notlage nachweisen muss. Der Vorentwurf stellt eine hohe Hürde für Anfechtungen dar und schliesst wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien aus. Die Variante sieht vor, dass bei einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem früheren Mietzins keine zusätzliche Notlage nachgewiesen werden muss, um den ursprünglichen Mietzins anzufechten.

Obwohl die Variante weniger drastisch ist als der Hauptentwurf, ist sie im Hinblick auf den Mieterschutz und den Verfassungsauftrag nicht akzeptabler. Bei einer Wohnungsknappheit wird die Zwangslage der persönlichen oder familiären Notlage immer verlangt.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

- Parlamentarische Initiative
  Variante
  Anderer Wortlaut

Nicht eintreten

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Weder der Vorentwurf noch die Variante sind überzeugend

## 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?

Mit der Änderung von Art. 269a Bst. a OR will der Entwurf die Zulassung des orts- und quartierüblichen Mietzinses als Mittel zur Mietzinsfestsetzung erleichtern. Um dies zu erreichen, sieht der Vorentwurf mehrere Änderungen vor, darunter eine Erweiterung des richterlichen Ermessens, die Erleichterung der Verwendung von «hausgemachten» Statistiken, die von der Vermieterseite erstellt werden, und die Verringerung der Anzahl vergleichbarer Objekte, die für die Feststellung der Orts- und Quartierüblichkeit erforderlich sind, sowie der Vergleichskriterien.

Die derzeitigen Voraussetzungen für die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stellen ein Minimum dar, damit dieser Begriff seine Bedeutung behält. Die vorgeschlagene Änderung ermöglicht, dass Mieten nicht mehr missbräuchlich wären, obwohl sie jenseits jeder Definition einer Orts- und Quartierüblichkeit liegen. Die Vermieterseite müsste demnach lediglich drei noch teurere Wohnungen vorweisen, die der Richter, die Richterin anschliessend gemäss Gesetz als ortsüblich akzeptieren müsste. **Das würde bedeuten, dass der Missbrauch zur Norm wird.**

Der Vorentwurf erlaubt es, sich auf Branchenstatistiken zu beziehen, die von der Immobilienwirtschaft finanziert werden. Dies ist nicht akzeptabel, da die Immobilienwirtschaft ein sehr grosses finanzielles Interesse daran hat, dass diese Referenzstatistiken möglichst hoch ausfallen. **Der Mieterinnen- und Mieterverband ist der Ansicht, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Rückgriff auf offizielle Statistiken eine Lösung bietet, die den verschiedenen Interessen ausgewogen Rechnung trägt und den Mieterinnen und Mietern einen ausreichenden Schutz bietet.** Zudem sollten die Anforderungen an den Nachweis der Ortsüblichkeit des Mietzinses auf dem aktuellen Anforderungsniveau des Bundesgerichts bleiben.

**Der Änderungsvorschlag würde sogenannte «wirtschaftliche» Kündigungen erleichtern.** Die Rechtsprechung des Bundesgerichts erlaubt es der Vermieterseite, einen Mietvertrag zu kündigen, um ihn zu einem höheren Preis an einen Dritten weiterzuvermieten, sofern die Zielmiete nicht missbräuchlich ist. In diesen Fällen wird systematisch das Kriterium der ortsüblichen Miete herangezogen. Die meisten dieser Kündigungen wurden von den Gerichten aufgehoben, weil die Vermieterparteien nicht nachweisen konnten, dass die Zielmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. **Eine Vereinfachung der Bestimmung der ortsüblichen Miete würde den Schutzwall gegen diese Art von Kündigungen aufheben.** Nach dem Stand der Rechtsprechung stellt der Vorschlag eine Bedrohung für die Aufrechterhaltung sehr vieler Mietverträge dar. Das Missbrauchspotenzial wäre enorm. Es ist bereits heute sehr häufig der Fall, dass die Wohnung nach einer gültigen Kündigung und dem Auszug des Mieters zu einem anderen als dem angekündigten Preis weitervermietet wird. Zweifellos würden diese Kündigungen dann zu einem Anstieg der Mieten führen.

### 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:**

Die Variante streicht die angebotene Möglichkeit des Gerichts, fehlende Eigenschaften aufgrund seines Ermessens auszugleichen. Dies könnte in der Tat zu Rechtsunsicherheit führen. Der Mieterinnen- und Mieterverband teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck gebrachte Analyse. Problematisch sind jedoch vor allem die Aspekte im Zusammenhang mit der Statistik und der zu erstellenden Anzahl vergleichbarer Objekte. Der Mieterinnen- und Mieterverband lehnt sowohl den Hauptentwurf als auch die Variante ab.

Der Mieterinnen- und Mieterverband steht der Kommission zur Verfügung, um diese Argumentation zu ergänzen oder zu präzisieren.

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

- Parlamentarische Initiative
  Variante
  Anderer Wortlaut

Nicht eintreten

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Weder der Vorentwurf noch die Variante sind überzeugend

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**



Commission des affaires juridiques du Conseil national  
3003 Berne  
Par mail à [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Berne, le 8 avril 2024

## **Avant-projet, modification du Code des obligations (Droit du bail : loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier) : procédure de consultation**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères nationales,  
Messieurs les Conseillers nationaux,  
Madame la Secrétaire de commission  
Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de la mise en œuvre des deux initiatives parlementaires 16.451 n. lv. pa. Egloff Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité et 17.493 n. lv. pa. Egloff Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a proposé un avant-projet de modification du droit du bail.

L'Association des locataires (ASLOCA) a été invitée à participer à la procédure de consultation concernant ces modifications. Vous trouverez ci-après sa réponse. L'ASLOCA compte environ 230 000 membres répartis dans toute la Suisse. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique ainsi que sur les plans politiques et collectifs. Au niveau national, elle s'engage pour un droit du bail fort protégeant la partie faible au contrat, les locataires.

### **Préambule**

En guise de préambule, l'ASLOCA Suisse souligne que les initiatives parlementaires qui font l'objet de cette consultation détériorent de manière importante le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre entre locataires et parties bailleuses. La position des bailleurs et bailleuses, qui profitent déjà actuellement, du système de surveillance des loyers largement inopérant et surtout de la pénurie de logements, sera encore renforcée.

Sur la forme, l'ASLOCA Suisse critique le découpage de la révision en plusieurs projets. En effet, deux révisions du Code des obligations concernant le besoin propre et la sous-location ont déjà été soumises au vote final du Parlement le 29 septembre 2023. Révisions contre lesquelles l'ASLOCA a déposé deux référendums. Les deux initiatives parlementaires Egloff s'inscrivent dans le cadre du plan du lobby immobilier, qui, par toute une série d'attaques, vise à faciliter les résiliations et à

augmenter les loyers en supprimant le risque que le ou la locataire conteste ces hausses. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. En cas de référendum, il entraîne un important surcroît d'efforts pour la récolte de signatures et génère des surcoûts en imposant plusieurs campagnes de votations. Il rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum.

## **1 Remarques générales sur l'avant-projet et refus d'entrée en matière**

Cet avant-projet met en œuvre deux initiatives de Hans Egloff, président de l'Association suisse des propriétaires.

Les modifications proposées touchent le cœur de la protection des locataires, qui découle d'un mandat constitutionnel. L'article 109 de la Constitution précise en effet que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif. Du point de vue de l'ASLOCA, les initiatives parlementaires susmentionnées suppriment toute portée pratique à la protection des locataires contre les loyers abusifs. La loi ne serait plus suffisante afin de respecter la mandat constitutionnel, diminuant ainsi de manière trop importante la protection des locataires de notre pays.

Le contrôle du respect de l'interdiction de pratiquer des loyers abusifs incombe aujourd'hui exclusivement aux locataires. Dans les faits, la partie bailleuse fixe le loyer à sa guise. En même temps, les conditions/obstacles pour les locataires pour contester le loyer initial sont beaucoup trop élevés. Comme le rappelle le rapport explicatif, quelques 1200 cas annuels de contestation du loyer initial représentent un peu plus de 0,3 % des baux nouvellement conclus, et les cas pour lesquels une autorisation de procéder est délivrée se montent à 0,06 %, soit à 6 cas pour 10 000 nouveaux baux.

Lors des débats sur la révision du Code de procédure civile notamment, votre commission a eu le loisir de débattre des obstacles juridiques, économiques et sociaux à la contestation du loyer initial. Résultat : chaque locataire paie en moyenne 360 francs en trop par mois. L'entrée en vigueur de cet avant-projet aggraverait encore la situation (étude BASS).

Les modifications du CO conduiront à une nouvelle hausse des loyers. Aujourd'hui déjà, une grande partie de la population doit consacrer une part beaucoup trop importante du budget de leur ménage au loyer. Le montant des loyers est l'une des principales causes de la situation financière difficile de nombreuses personnes. Pourtant, le logement est un besoin fondamental qui devrait être accessible à toutes et tous.

Pour ces motifs nous invitons la Commission des affaires juridiques à suivre la minorité et à refuser l'entrée en matière.

## **2 Modification art. 270 CO (16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité »)**

### **2.1 Avant-projet**

Par une modification de l'art. 270 CO, le projet vise à durcir les conditions dans lesquelles le ou la locataire peut contester son loyer initial. En plus d'une situation de pénurie de logements ou d'une augmentation sensible par rapport au loyer précédent pour le même objet, la partie locataire doit avoir été contrainte de conclure un bail par nécessité personnelle. Du point de vue de l'ASLOCA, cette version de l'avant-projet contient plusieurs problèmes majeurs.

**Elle supprime un droit essentiel répondant au mandat constitutionnel de l'art. 109 al. 1 de la Constitution fédérale.** La modification de loi restreint la possibilité de contester le loyer initial, qui ne pourrait être justifiée que si la partie locataire peut démontrer qu'elle s'est trouvée acculée par la nécessité et qu'elle ne pouvait pas trouver un autre objet locatif à un meilleur prix, une condition presque inatteignable. La contestation du loyer initial est le seul outil qui permet aux locataires de ramener le loyer à un niveau qui n'entraîne pas, au profit de la partie bailleuse, un rendement excessif de ses fonds propres. Cet outil revêt une importance fondamentale pour la partie locataire et répond au mandat de l'art. 109 al.1 de la Constitution fédérale.

Les situations de pénurie de logements ou d'augmentation sensible du loyer ne suffiraient plus à actionner le droit de contestation, alors que c'est principalement dans ces cas que les bailleurs et bailleuses profitent de rendements excessifs. **Cette modification porte atteinte aux droits des locataires : il ne sera plus possible d'agir contre les loyers abusifs, même en cas de pénurie de logements (ce qui fait augmenter les loyers) et en cas de soupçon concret de loyers abusifs (en cas de fortes augmentations de loyers au moment du changement de locataire).**

L'avant-projet change la nature du système. On passerait d'un mécanisme – certes insuffisant – de régulation du marché locatif, fondé sur la situation objective sur le marché, à une mesure sociale axée sur la situation personnelle du locataire. **Cela ne correspond pas au mandat donné par la Constitution aux organes de la Confédération.**

En outre, **il sera quasi impossible pour les locataires de démontrer la nécessité de conclure le bail.** Dans le développement de son initiative, Egloff évoque que le ou la locataire devra par exemple faire la preuve de recherches infructueuses. Qu'est-ce que cela signifie en pratique ? Il sera probablement demandé aux locataires de garder une trace des contacts pris dans le cadre des recherches, ou de solliciter auprès des régies après chaque visite ou après chaque entretien téléphonique une attestation confirmant une recherche. C'est évident que les gérances ne joueront pas le jeu et que la charge de travail serait bien trop lourde pour les locataires. De plus, avant de contester le loyer, les locataires devraient d'abord savoir qu'ils et elles doivent conserver de telles preuves.

### **2.2 Variante**

La variante prévoit une « alternative raisonnable » selon les termes du rapport explicatif. En effet, l'avant-projet constitue un obstacle élevé à la contestation, et exclut de facto une partie de la population jouissant d'une situation économique confortable. La variante prévoit qu'en cas d'augmentation considérable du loyer par rapport au loyer précédent, il n'y aura pas besoin de démontrer une situation de nécessité pour contester le loyer initial.

Bien qu'elle soit moins drastique que le projet principal, la variante n'est pas acceptable eu égard au besoin de protection des locataires et au mandat constitutionnel. En cas de pénurie de logements, l'exigence de la nécessité personnelle ou familiale serait toujours exigée.

### **3 Modification art. 269a, let. a CO (17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante »)**

#### **3.1 Avant-projet**

En modifiant l'art. 269a, let. a CO, le projet vise à faciliter l'admission de moyen de fixation de loyer que sont les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour ce faire, l'avant-projet prévoit plusieurs changements, dont un élargissement du pouvoir d'appréciation des juges, la facilitation de l'utilisation de statistiques « maison » élaborées par les parties bailleuses et la réduction du nombre d'objets comparables nécessaires à l'établissement de l'usage dans le quartier et des critères de comparaison.

Les conditions actuelles posées pour déterminer le niveau du loyer en usage sont un minimum pour que cette notion conserve un sens. La modification proposée permettrait de considérer comme non abusifs des loyers ne correspondant aucunement à l'usage dans le quartier. La partie bailleuse n'aurait donc plus qu'à présenter trois logements encore plus chers, que le ou la juge devrait ensuite accepter à teneur de la loi comme usuels. **Ceci revient donc à faire de l'abus la norme.**

L'avant-projet permet de se référer à des statistiques de la branche, financées par l'économie immobilière. Ceci n'est pas acceptable puisque les milieux immobiliers ont un intérêt financier très important à ce que ces statistiques de référence soient les plus élevées possibles. **L'ASLOCA estime que la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral sur le recours à des statistiques officielles offre une solution tenant compte de manière équilibrée des intérêts en jeu et une protection suffisante aux locataires.** Par ailleurs, les exigences pour prouver que le loyer est conforme aux usages doivent rester au niveau d'exigence actuel posé par le Tribunal fédéral.

**La proposition de modification de loi facilitera les congés dits « économiques ».** La jurisprudence du Tribunal fédéral permet au bailleur de résilier un bail pour relouer plus cher à un tiers, pour autant que le loyer-cible ne soit pas abusif. Dans ces cas, le critère du loyer en usage est systématiquement invoqué. La plupart de ces congés ont été annulés par les tribunaux parce que les parties bailleuses n'étaient pas parvenues à démontrer que le loyer-cible correspondait au loyer d'usage dans le quartier. **Simplifier la détermination du loyer usuel dans le quartier lèvera la digue de protection contre ce type de congés.** En l'état de la jurisprudence, la proposition est une menace sur le maintien de très nombreux baux. À noter que le potentiel d'abus serait immense. Il est en effet déjà aujourd'hui très fréquent qu'une fois le congé validé et au départ des locataires, le logement est reloué à un montant qui n'est pas celui annoncé. Sans nul doute, ces congés entraîneraient ensuite des hausses de loyers.

### 3.2 Variante

La variante supprime la possibilité offerte au tribunal de compenser les propriétés manquantes sur la base de son pouvoir d'appréciation. Cela pourrait en effet conduire à une insécurité juridique. L'ASLOCA partage l'analyse exprimée dans le rapport explicatif. Néanmoins, ce sont surtout les aspects liés aux statistiques et aux nombres de biens comparables à produire qui sont problématiques. L'ASLOCA rejette tant le projet principal que la variante.

L'ASLOCA se tient à la disposition de la Commission pour compléter ou préciser cette argumentation.

Avec nos meilleures salutations,

**Association suisse des locataires**



Carlo Sommaruga, président



Linda Rosenkranz, secrétaire générale



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

**Expéditeur :**

Association suisse des locataires ASLOCA

**Important :**

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### Remarques :

Les modifications proposées touchent le cœur de la protection des locataires, qui découle d'un mandat constitutionnel. L'article 109 de la Constitution précise en effet que la Confédération doit prendre des mesures pour lutter contre les abus dans le domaine locatif. Du point de vue de l'ASLOCA, les initiatives parlementaires susmentionnées suppriment toute portée pratique à la protection des locataires contre les loyers abusifs. La loi ne serait plus suffisante afin de respecter la mandat constitutionnel, diminuant ainsi de manière trop importante la protection des locataires de notre pays.

Le contrôle du respect de l'interdiction de pratiquer des loyers abusifs incombe aujourd'hui exclusivement aux locataires. Dans les faits, la partie bailleresse fixe le loyer à sa guise. En même temps, les conditions/obstacles pour les locataires pour contester le loyer initial sont beaucoup trop élevés. Comme le rappelle le rapport explicatif, quelques 1200 cas annuels de contestation du loyer initial représentent un peu plus de 0,3 % des baux nouvellement conclus, et les cas pour lesquels une autorisation de procéder est délivrée se montent à 0,06 %, soit à 6 cas pour 10 000 nouveaux baux.

Lors des débats sur la révision du Code de procédure civile notamment, votre commission a eu le loisir de débattre des obstacles juridiques, économiques et sociaux à la contestation du loyer initial. Résultat : chaque locataire paie en moyenne 360 francs en trop par mois. L'entrée en vigueur de cet avant-projet aggraverait encore la situation (étude BASS).

Les modifications du CO conduiront à une nouvelle hausse des loyers. Aujourd'hui déjà, une grande partie de la population doit consacrer une part beaucoup trop importante du budget de leur ménage au loyer. Le montant des loyers est l'une des principales causes de la situation financière difficile de nombreuses personnes. Pourtant, le logement est un besoin fondamental qui devrait être accessible à toutes et tous.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### Remarques :

Pour les motifs expliqués ci-dessus, nous invitons la Commission des affaires juridiques à suivre la minorité et à refuser l'entrée en matière.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

Par une modification de l'art. 270 CO, le projet vise à durcir les conditions dans lesquelles le ou la locataire peut contester son loyer initial. En plus d'une situation de pénurie de logements ou d'une augmentation sensible par rapport au loyer précédent pour le même objet, la partie locataire doit avoir été contrainte de conclure un bail par nécessité personnelle. Du point de vue de l'ASLOCA, cette version de l'avant-projet contient plusieurs problèmes majeurs.

**Elle supprime un droit essentiel répondant au mandat constitutionnel de l'art. 109 al. 1 de la Constitution fédérale.** La modification de loi restreint la possibilité de contester le loyer initial, qui ne pourrait être justifiée que si la partie locataire peut démontrer qu'elle s'est trouvée acculée par la nécessité et qu'elle ne pouvait pas trouver un autre objet locatif à un meilleur prix, une condition presque inatteignable. La contestation du loyer initial est le seul outil qui permet aux locataires de ramener le loyer à un niveau qui n'entraîne pas, au profit de la partie bailleuse, un rendement excessif de ses fonds propres. Cet outil revêt une importance fondamentale pour la partie locataire et répond au mandat de l'art. 109 al.1 de la Constitution fédérale.

Les situations de pénurie de logements ou d'augmentation sensible du loyer ne suffiraient plus à actionner le droit de contestation, alors que c'est principalement dans ces cas que les bailleurs et bailleuses profitent de rendements excessifs. **Cette modification porte atteinte aux droits des locataires : il ne sera plus possible d'agir contre les loyers abusifs, même en cas de pénurie de logements (ce qui fait augmenter les loyers) et en cas de soupçon concret de loyers abusifs (en cas de fortes augmentations de loyers au moment du changement de locataire).**

L'avant-projet change la nature du système. On passerait d'un mécanisme – certes insuffisant – de régulation du marché locatif, fondé sur la situation objective sur le marché, à une mesure sociale axée sur la situation personnelle du locataire. **Cela ne correspond pas au mandat donné par la Constitution aux organes de la Confédération.**

En outre, **il sera quasi impossible pour les locataires de démontrer la nécessité de conclure le bail.** Dans le développement de son initiative, Egloff évoque que le ou la locataire devra par exemple faire la preuve de recherches infructueuses. Qu'est-ce que cela signifie en pratique ? Il sera probablement demandé aux locataires de garder une trace des contacts pris dans le cadre des recherches, ou de solliciter auprès des régies après chaque visite ou après chaque entretien téléphonique une attestation confirmant une recherche. C'est évident que les gérances ne joueront pas le jeu et que la charge de travail serait bien trop lourde pour les locataires. De plus, avant de contester le loyer, les locataires devraient d'abord savoir qu'ils et elles doivent conserver de telles preuves.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification




**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l’initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

- Approbation
  Rejet
  Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

La variante prévoit une « alternative raisonnable » selon les termes du rapport explicatif. En effet, l’avant-projet constitue un obstacle élevé à la contestation, et exclut de facto une partie de la population jouissant d’une situation économique confortable. La variante prévoit qu’en cas d’augmentation considérable du loyer par rapport au loyer précédent, il n’y aura pas besoin de démontrer une situation de nécessité pour contester le loyer initial.

Bien qu’elle soit moins drastique que le projet principal, la variante n’est pas acceptable eu égard au besoin de protection des locataires et au mandat constitutionnel. En cas de pénurie de logements, l’exigence de la nécessité personnelle ou familiale serait toujours exigée.

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

- Initiative parlementaire
  Variante
  Autre formulation

Non-entrée en matière

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Ni l'avant-projet, ni la variante ne sont convaincants.

## **Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

---

### *Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

En modifiant l'art. 269a, let. a CO, le projet vise à faciliter l'admission de moyen de fixation de loyer que sont les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour ce faire, l'avant-projet prévoit plusieurs changements, dont un élargissement du pouvoir d'appréciation des juges, la facilitation de l'utilisation de statistiques « maison » élaborées par les parties bailleuses et la réduction du nombre d'objets comparables nécessaires à l'établissement de l'usage dans le quartier et des critères de comparaison.

Les conditions actuelles posées pour déterminer le niveau du loyer en usage sont un minimum pour que cette notion conserve un sens. La modification proposée permettrait de considérer comme non abusifs des loyers ne correspondant aucunement à l'usage dans le quartier. La partie bailleuse n'aurait donc plus qu'à présenter trois logements encore plus chers, que le ou la juge devrait ensuite accepter à teneur de la loi comme usuels. **Ceci revient donc à faire de l'abus la norme.**

L'avant-projet permet de se référer à des statistiques de la branche, financées par l'économie immobilière. Ceci n'est pas acceptable puisque les milieux immobiliers ont un intérêt financier très important à ce que ces statistiques de référence soient les plus élevées possibles. **L'ASLOCA estime que la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral sur le recours à des statistiques officielles offre une solution tenant compte de manière équilibrée des intérêts en jeu et une protection suffisante aux locataires.** Par ailleurs, les exigences pour prouver que le loyer est conforme aux usages doivent rester au niveau d'exigence actuel posé par le Tribunal fédéral.

**La proposition de modification de loi facilitera les congés dits « économiques ».** La jurisprudence du Tribunal fédéral permet au bailleur de résilier un bail pour relouer plus cher à un tiers, pour autant que le loyer-cible ne soit pas abusif. Dans ces cas, le critère du loyer en usage est systématiquement invoqué. La plupart de ces congés ont été annulés par les tribunaux parce que les parties bailleuses n'étaient pas parvenues à démontrer que le loyer-cible correspondait au loyer d'usage dans le quartier. **Simplifier la détermination du loyer usuel dans le quartier lèvera la digue de protection contre ce type de congés.** En l'état de la jurisprudence, la proposition est une menace sur le maintien de très nombreux baux. À noter que le potentiel d'abus serait immense. Il est en effet déjà aujourd'hui très fréquent qu'une fois le congé validé et au départ des locataires, le logement est reloué à un montant qui n'est pas celui annoncé. Sans nul doute, ces congés entraîneraient ensuite des hausses de loyers.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

La variante supprime la possibilité offerte au tribunal de compenser les propriétés manquantes sur la base de son pouvoir d'appréciation. Cela pourrait en effet conduire à une insécurité juridique. L'ASLOCA partage l'analyse exprimée dans le rapport explicatif. Néanmoins, ce sont surtout les aspects liés aux statistiques et aux nombres de biens comparables à produire qui sont problématiques. L'ASLOCA rejette tant le projet principal que la variante.

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Non-entrée en matière

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Ni l'avant-projet, ni la variante ne sont convaincants.

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**



## 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:**

**Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz)**  
**Maneggstrasse 17**  
**8041 Zürich**

Kontakt: Ivo Cathomen, Dr. oec. HSG, Stv. CEO SVIT Schweiz, [ic@svit.ch](mailto:ic@svit.ch)

**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

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 beiden parlamentarischen Initiativen nehmen Aspekte des Mietrechts auf, in denen sich die Gerichte weit vom ursprünglichen Willen des Gesetzgebers entfernt haben. Darum ist eine Korrektur bzw. eine Konkretisierung durch den Gesetzgeber dringend angezeigt. Die zwei Themenkreise Orts- und Quartierüblichkeit sowie Anfangsmietzinsanfechtung stellen aus Sicht des SVIT Schweiz die wichtigsten Problemfelder in der aktuellen Rechtsanwendung im Mietrecht dar – im einen Fall, weil der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit faktisch nicht zu erbringen ist, im andern, weil die Vertragspartner durch tiefe Hürden geradezu motiviert werden, beim Vertragsabschluss auf einen tieferen Mietzins zu spekulieren.

#### Zu Art. 270 OR

Das Bundesgericht vertritt im Leitentscheid BGE 142 III 442 die Auffassung, der zweiten in Art. 270 Abs. 1 Bst. a OR erwähnten Voraussetzung («Verhältnisse auf dem örtlichen Markt») wohne eine wettbewerbsrechtliche Dimension inne, die von der persönlichen Situation des Mieters abstrahiere. Der betreffende Artikel verfolge die gleichen Ziele wie die Preisüberwachung. Das ist in jeder Hinsicht abzulehnen. Das Mietrecht ist ein Missbrauchsgesetz und kein Marktlenkungsinstrument. Die Auslegung des Bundesgerichts im erwähnten Entscheid bewirkt faktisch, dass jeder Anfangsmietzins angefochten werden kann, ohne dass der Mieter besondere Voraussetzungen nachweisen muss. Das ist eindeutig nicht, was der Gesetzgeber wollte. Das Gericht verkennt damit den klaren Verfassungsauftrag, der ausschliesslich darin besteht, Missbräuche, also qualifiziert unredliches Verhalten zu bekämpfen. Mietzinse werden nach der aktuellen Gerichtspraxis zumeist als missbräuchlich erachtet, weil dem beweisbelasteten Vermieter wegen den übertrieben strengen Anforderungen der Nachweis für die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse, mit welchen er die Festlegung des Anfangsmietzins begründet hat, nicht gelingt (siehe dazu Ausführungen zu Art. 269a OR).

#### Zu Art. 269a OR

Es befremdet, dass eine gesetzliche Bestimmung wegen übertriebenem Formalismus gar nicht zur Anwendung gelangen kann. Das kann und darf nicht die Absicht der Rechtsetzung und Rechtsprechung sein. Es ist hier zu erwähnen, dass die Beschränkung auf Altbauten und die Hierarchisierung der Missbrauchskriterien nie im Sinn des Gesetzgebers war, sondern – im Fall der Hierarchie – erst durch das Bundesgericht eingeführt wurde.

#### Zum Verfahren

Wie die beiden parlamentarischen Initiativen sollten auch die beiden Gesetzesänderungen separat beantragt und behandelt werden. Sie stehen untereinander lediglich in einem indirekten Zusammenhang. Nur durch die Trennung kann das Parlament seinen Willen konkret zum Ausdruck bringen.

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

Vorlage der Mehrheit       Minderheit (Nichteintreten)       Neutral

**Bemerkungen:**

Der SVIT Schweiz befürwortet den Umsetzungsvorschlag gemäss dem Wortlaut der Vorlage. Der Alternativvarianten steht der Verband kritisch gegenüber. Der Antrag der Minderheit wird abgelehnt.

**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?

Der oben erwähnte BGE 142 III 442 bewirkt faktisch, dass jeder Anfangsmietzins angefochten werden kann, ohne dass der Mieter besondere Voraussetzungen nachweisen muss. Nach einer weitverbreiteten Auffassung in der Lehre und in der Rechtsprechung bildet nämlich der Leerwohnungsbestand den alleinigen Gradmesser dafür, ob Wohnungsmangel und damit – in der Terminologie von Art. 270 Abs. 1 Bst. a OR – die Anfechtung rechtfertigende Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume bestehen. Dieser Leerwohnungsbestand bietet praktisch immer die Möglichkeit, einen Wohnungsmangel im betreffenden Segment oder Ort geltend zu machen.

Die parlamentarische Initiative will dieser fehlgeleiteten Interpretation eine klarere Voraussetzungsregelung für die Anfangsmietzinsanfechtung entgegenstellen. Denn ohne eine solche werden alle Mieter dazu motiviert, geschlossene Verträge in der Absicht anzufechten, «noch etwas für sich herauszuholen». Umgekehrt läuft jeder Vermieter Gefahr, dass der neue Mietzins durch die Gerichte sogar unter das Niveau des vorherigen Vertrags gesenkt wird, weil es ihm aus übertriebenem Formalismus nicht gelingt, den Nachweis des nicht missbräuchlichen Mietzinses zu erbringen.

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

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1	Diese Voraussetzungen für die Anfangsmietzinsanfechtung sind aus Sicht des SVIT Schweiz unbestritten.	
Art. 270 Abs. 1 <sup>bis</sup>	Das Recht auf Anfangsmietzinsanfechtung soll nur Mieter schützen, die sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befinden. Für die Betroffenen ist dieser Nachweis aufgrund der tiefen Hürden einfach zu erbringen. Umgekehrt sollen sich all jene nicht auf das Anfechtungsrecht berufen können, die nur darauf spekulieren, den Vertrag nach einvernehmlichem Abschluss einseitig zu ihren Gunsten abändern zu können. Die Gerichtspraxis zeigt, dass ein Verfahren	



	für den Vermieter schwerwiegende finanzielle Folgen haben kann. Schliesslich ist die Einschränkung des Anfechtungsrechts auch darum gerechtfertigt, weil Schlichtungsverfahren Sperrfristen auslösen können und damit die Konsequenzen für die Vermieter verstärken.	
--	---	--

**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
Art. 270 Abs. 1 OR	Die Anmerkung im Bericht, wonach wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien faktisch von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses ausgeschlossen werden, ist zwar richtig. Ebenso richtig ist aber auch, dass diese Mietparteien regelmässig über eine Vielzahl von vertretbaren Alternativen verfügen. Ihnen das Recht zu verwehren, nach einvernehmlichem Abschluss des Mietvertrags diesen nur mit dem Zweck anzufechten, den Vertrag ohne Not zu ihren Gunsten abzuändern, ist gerechtfertigt.	

**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:**

Die Rechtspraxis zeigt, dass griffige Anfechtungsvoraussetzungen zwingend sind. Geschützt werden sollen jene, die sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befinden – ob bei Wohnungsmangel oder bei einem Mietzinsanstieg. Dort, wo die Wohnungsmarktsituation akut ist, kann der Nachweis von den Betroffenen problemlos erbracht werden. Darum ist die Vorlage gegenüber der Variante vorzuziehen, weil letztere Tür und Tor öffnet, gerechtfertigte Mietzinserhöhungen – beispielsweise nach einem vorherigen langjährigen Mietverhältnis – anzufechten.

**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?

Die parlamentarische Initiative greift einen Missstand auf, der im Bundesrecht einzigartig ist: Die faktische Weigerung der Gerichte, eine gesetzliche Bestimmung anzuwenden bzw. die Einführung immer höherer Anforderungen an die Vergleichbarkeit, so dass die Bestimmung praktisch bedeutungslos geworden ist. Der Begründung des Initianten ist darum in jeder Hinsicht beizupflichten. Auch ergeben sich weder aus dem Wortlaut des Gesetzes noch aus den Materialien der Entstehungsgeschichte Anhaltspunkte dafür, dass der Anwendungsbereich des Kriteriums der Orts- oder Quartierüblichkeit auf ältere Bauten beschränkt werden soll oder dass dieses Kriterium hierarchisch gegenüber demjenigen des angemessenen Ertrags untergeordnet wäre.

Die Einschränkung der Anwendung auf Altliegenschaften und die Hierarchie der Kriterien wird in der parlamentarischen Initiative nicht aufgegriffen, weshalb hier nicht weiter darauf eingegangen wird. Die Initiative widmet sich vielmehr den Anforderungen an die Vergleichskriterien, die von den Gerichten dazu missbraucht werden, den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu verhindern. Dies führte zu teilweise grotesken Entscheiden, dass Vergleichsobjekte abgelehnt wurden, weil – wie im Bericht erwähnt – die eine Wohnung über einen Kabelanschluss verfügte, die andere aber nicht.

Die Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit ist darum dringend nötig.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 OR	Die Aufnahme der Vergleichskriterien ins Gesetz wird begrüsst. Diese Auflistung ist als abschliessend zu betrachten.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. a OR	Die Gliederung gem. Ziff. 1 und 2 wird begrüsst. Sie ist sachgerecht und praktisch anwendbar.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR	Die Unterteilung in drei Kategorien ist sachgerecht und praktisch anwendbar. Entscheidend ist der zweite Teil, der ausdrücklich erwähnte richterliche Ausgleich. Der SVIT Schweiz versteht dies so, dass Vergleichsobjekte bezüglich sämtlicher Kriterien (Lage, Grösse, Ausstattung und Zustand) angeglichen werden können.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. c OR	Die Ausweitung auf branchenetablierte Statistiken wird begrüsst. Der Verweis auf das SVIT-Gutachten im Bericht (Seiten 32) zeigt, dass die Branche in der Lage und bereit ist, solche Statistiken bereitzustellen, sofern diese von den Gerichten zugelassen werden.	
Art. 269a Abs. 3 OR	Die Senkung auf drei vergleichbare Mietsachen ist zweckdienlich, unter Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR (oben) verliert diese Anforderung jedoch an Bedeutung.	

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 Bst. b OR	Wie ausgeführt ist der ausdrücklich erwähnte richterliche Ausgleich entscheidend für die Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit. Auf sie zu verzichten hiesse, den Nutzen der Revision in Frage zu stellen.	

**Weitere Bemerkungen:**

–

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

In der Praxis gewährleistet nur der Ausgleich der verschiedenen Ausprägungen oder fehlender Eigenschaften eine Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit. Darum ist dieser zweite Teil von Bst. b unerlässlich.

***Par e-mail***

Monsieur Vincent Maître  
Président de la Commission des affaires  
juridiques du Conseil national

Neuchâtel, le 9 avril 2024

**Procédure de consultation 2023/107 ; CO (droit du bail), loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier**

Monsieur le Président,

Nous vous remercions de l'invitation à participer à la procédure de consultation relative à l'objet cité en marge.

L'ASM n'a pas vocation à prendre position sur des questions qui dépendent de convictions politiques. Savoir à quelles conditions la contestation du loyer initial est possible (art. 270 al. 1 CO) en fait, selon nous, partie.

Quant à la thématique des loyers usuels (de la localité ou du quartier ; art. 269a CO), l'ASM tient uniquement à souligner que l'une des variantes proposées intervient dans l'appréciation des preuves par le juge, en lui dictant – s'agissant de l'état et de l'équipement de l'immeuble - de compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure. Ceci pose, à notre avis, plusieurs problématiques. D'une part, toutes sortes d'appréciations pourront se concevoir, lesquelles ne seront pas harmonisées. Moins les éléments seront évidents, plus la tâche du juge sera complexe et plus le résultat sera contesté par les parties. Enfin, le travail des tribunaux en sera alourdi puisque le juge devra opérer une pondération dans un nombre potentiellement important d'exemples comparatifs. Le rapport explicatif (ch. 4.1.2.2) relève d'ailleurs à juste titre que le travail des tribunaux pourrait en être augmenté.

Ceci étant dit, l'avant-projet n'appelle pas d'autre remarque de notre part.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre parfaite considération.

Eleonora Lichti Aschwanden

Marie-Chantal May Canellas

Vice-Présidente

Membre du comité



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

**Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)**

**Monsieur Frédéric Dovat**

**Rte du Lac 2**

**1094 Paudex**

**Case postale 1215 à 1001 Lausanne**

**Important :**

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.

Monsieur le Président de la Commission des affaires juridiques du Conseil national,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### Remarques :

Ces projets de modifications du code des obligations mettent en œuvre les deux initiatives parlementaires Egloff 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ».

Selon le droit actuel (art. 270 du code des obligations (CO)), le locataire peut contester son loyer initial, indépendamment de toute contrainte de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. En effet, il suffit d'une pénurie de logements pour permettre au locataire de contester le loyer initial. Ainsi, dans les cantons où sévit la pénurie de logement, ce seul constat permet - presque mécaniquement - une contestation du loyer initial, alors même que le locataire ne se trouve pas dans une situation de contrainte personnelle ou familiale lui imposant la conclusion du bail.

Une telle situation n'est pas acceptable, ce d'autant plus que la possibilité de contester le loyer initial est une grave atteinte à la liberté contractuelle, en particulier au principe contractuel du respect de la parole donnée (pacta sunt servanda). La révision envisagée est donc opportune et permet de cibler la protection aux locataires vraiment contraints, pour des raisons personnelles (situation financière délicate, etc.) ou familiale, de conclure un contrat de bail. Il est actuellement choquant qu'un locataire, disposant de moyens financiers suffisants pour assumer le loyer initial convenu et ayant conclu le contrat de bail sans de quelconque contrainte, puisse bénéficier d'une telle protection.

En matière de lutte contre les loyers abusifs, l'actuel article 269a lettre a CO prévoit que « ne sont en général pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». En outre, l'article 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit les critères de comparaison que sont : « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». Cette méthode dite « absolue » a été interprétée par le Tribunal fédéral de manière très restrictive, de sorte qu'il est très difficile pour le bailleur ou le locataire de se prévaloir de cette méthode de comparaison des loyers du quartier. Ainsi, la révision envisagée apporte des précisions opportunes afin que les parties au contrat de bail puissent effectivement faire valoir cette méthode.

Par ailleurs, nous relevons que ces deux révisions portent sur des thématiques indépendantes l'une de l'autre. En effet, la mise en œuvre de la révision 16.451 concerne les conditions pour contester le loyer initial et la révision 17.493 concerne les conditions pour se prévaloir de la méthode portant sur les loyers comparatifs du quartier dans le cadre d'une contestation ultérieure du loyer, soit durant le contrat de bail. Ces révisions doivent donc être traitées de manière distincte dans le cadre de deux projets législatifs indépendants.

Par conséquent, l'USPI Suisse soutient ces révisions, plus précisément la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires et rejette la non-entrée en matière de la minorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national ainsi que les variantes.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### Remarques :

Comme expliqué ci-dessus, l'USPI Suisse soutient la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires, rejette la proposition de la minorité de la Commission ainsi que les variantes.

Concernant la modification de l'article 269a CO, il est judicieux de prévoir la possibilité pour le juge de compléter, cas échéant, les propriétés manquantes des caractéristiques des logements comparables. D'ailleurs, une telle possibilité concrétise l'article 4 du code civil (CC) prévoyant que le juge applique les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de se prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs.

S'agissant de la modification de l'article 270 CO, il ne fait pas de sens d'exiger, dans la variante, que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle pour contester le loyer initial uniquement en cas de pénurie de logements. Cette contrainte doit aussi être exigée, comme il est prévu dans la version de mise en œuvre de l'initiative parlementaire, pour les cas où le loyer initial a sensiblement augmenté par rapport au précédent loyer.

#### **Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

##### *Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

#### **Article 270 al. 1 let a et al. 1bis CO**

Le projet de révision prévoit la teneur suivante de l'art. 270 al. 1 let a CO, à savoir que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution : s'il y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou*

*L'alinéa 1 bis a la teneur suivante : « Le locataire doit en outre démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ».*

Selon le droit actuel, l'article 270 al. 1 let a et b CO prévoit que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution : s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ; ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b)*».

Cette révision vise à exiger que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle ou familiale afin de pouvoir contester le loyer initial. Cette exigence s'appliquerait tant dans le cas où il y a une pénurie de logement ou de locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO) que dans le cas où le bailleur aurait sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). La possibilité de contester le loyer initial est une entorse importante au principe contractuel de pacta sunt servanda. Par ailleurs, cette contestation n'aboutit pas à la résiliation du contrat de bail, mais au



maintien de celui-ci, avec toutes les prestations convenues, à savoir l'usage d'un logement ou d'un local, pour un loyer inférieur à celui initialement convenu. Autrement dit, le locataire peut obtenir les mêmes prestations convenues avec le bailleur, mais avec un loyer moindre que celui initialement convenu. A l'instar de la nourriture, le logement est un bien de première nécessité et toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. Cela étant dit, cette possibilité de contestation du loyer initial doit être ciblée sur les locataires se trouvant dans une situation de contrainte personnelle. A défaut, la protection n'est pas justifiée et abusive. En effet, il n'est pas acceptable qu'un locataire ayant une situation financière et personnelle qui lui permette de prendre en charge le loyer initial convenu puisse le remettre en cause.

Le Tribunal fédéral (ATF 142 III 442, consid. 3) confirme qu'il suffit, pour le locataire, de démontrer une situation de pénurie sur le marché, afin de contester le loyer initial, peu importe s'il se trouve dans une situation de contrainte personnelle. Il en va de même pour l'augmentation sensible du loyer. En effet, les conditions actuelles de la contestation du loyer initial sont alternatives. Autrement dit, le droit actuel permet à une partie d'obtenir, pour un prix moindre, les prestations initialement convenues, indépendamment de sa situation personnelle, ce qui n'est pas admissible et ouvre la porte aux abus.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Il reprend une partie du droit actuel. La contestation du loyer initial peut donc être évoquée alternativement en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent loyer. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	
Art. 270 al. 1bis	Cette disposition est nouvelle et permet, à juste titre, de cibler la protection relative à la contestation du loyer initial aux locataires qui ont en vraiment besoin, à savoir les locataires contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Autrement dit, seul ce locataire pourrait contester le loyer initial en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent. Cette condition de contrainte personnelle deviendrait donc cumulative. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Dans cette variante, la condition de contrainte personnelle ou familiale pour conclure le contrat de bail serait exigée cumulativement uniquement en cas de pénurie sur le marché du logement et des locaux commerciaux. En cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent, le locataire pourrait donc contester le loyer initial sans devoir avoir été contraint de conclure le bail pour des raisons personnelles ou familiales. Une telle situation n'est pas opportune et offre une protection à des locataires qui sont au bénéfice d'une situation financière et personnelle leur permettant d'assumer un loyer initial convenu supérieur au précédent, ce qui n'est pas acceptable.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

L'USPI Suisse soutient la version qui met en œuvre l'initiative parlementaire, et rejette la variante. La contestation du loyer initial est une atteinte importante à la liberté contractuelle et à la garantie de la propriété privée. La possibilité de contester le loyer initial doit donc être ciblée et réservée aux locataires qui sont, pour des raisons personnelles ou familiales, contraints de conclure le contrat de bail. Il est injuste et abusif d'offrir une telle protection à des locataires qui disposent de moyens financiers leur permettant d'assumer le loyer initial convenu et qui n'étaient pas contraints de conclure le bail en raison de leur situation familiale. Aussi, cette condition d'être contraint de conclure le contrat de bail doit être requise cumulativement en cas de pénurie de logement et en cas d'augmentation sensible du loyer initial par rapport au précédent. Par ailleurs, l'exigence de démontrer une situation de contrainte est proportionnée et relativement aisée à démontrer.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Article 269a al. 2 et 3 CO**

La révision permettra, tant au locataire qu'au bailleur, de pouvoir faire valoir effectivement les loyers comparatifs dans le cadre d'une procédure de contestation de loyer. Actuellement, il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier.

Selon le droit actuel, l'article 269a let. a CO prévoit que « ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». L'article 11 OBLF précise cette disposition et prévoit que « les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO, sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a let. a CO peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (al. 2). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en compte (al. 4) ».

La jurisprudence actuelle est très restrictive en exigeant cinq objets comparables et très pointilleuse quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En outre, seules les statistiques officielles doivent être prises en compte.

La révision de l'article 269a CO reprend en partie l'article 11 OBLF, assouplit la jurisprudence en matière d'année de construction et clarifie l'application des critères de l'état et l'équipement. Elle laisse une marge d'appréciation au juge qui pourra compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés, ce qui permettra d'établir plus facilement la comparaison. Enfin, elle prévoit uniquement trois objets comparables au lieu des cinq objets exigés par la jurisprudence actuelle et les statistiques de la branche seront également admises comme preuve, ce qui simplifiera l'administration de la preuve et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Ainsi, l'USPI Suisse soutient la version mettant en œuvre l'initiative parlementaire et rejette la variante.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. a CO	La phrase introductive de l'article 269a al. 2 reprend l'article 11 al. 1 OBLF. Le chiffre 1 de la lettre a assouplit la jurisprudence du Tribunal fédéral qui exige que des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle soient comparables sous l'angle de l'année de construction. En	

	<p>admettant comparables des choses louées dans des bâtiments construits avant 1930 pour les choses louées dans des bâtiments construits avant 1930, cette révision tient compte, à juste titre, qu'ils appartiennent à la même période de construction. Le chiffre 2 de la lettre a reprend la jurisprudence actuelle de la Haute Cour qui a jugé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 136 III 74 consid. 3.2.1). Aussi, <u>nous soutenons cette disposition.</u></p>	
Art. 269a al. 2 let. b CO	<p>Quant à la lettre b de cette disposition, elle fixe les règles d'appréciation des critères de l'état et de l'équipement à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon), le juge ayant le pouvoir d'apprécier s'il convient de compenser des propriétés manquantes par des propriétés différentes. Cette nouvelle règle clarifie et facilite l'application des critères de l'état et de l'équipement. Actuellement, il est très difficile de trouver suffisamment d'objets loués par différents bailleurs qui sont entièrement identiques. Il y a toujours des différences et l'identification détaillée de l'équipement et de l'état des objets comparables nécessite un travail disproportionné. Le pouvoir d'appréciation du juge permettra de faciliter les comparaisons et permet d'ailleurs de concrétiser l'article 4 CC qui impose au juge d'appliquer les règles du droit et de l'équité lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u></p>	
Art. 269a al. 2 let. c CO	<p>Quant à la lettre c de cette disposition, le fait de permettre d'apporter une statistique établie par la branche comme preuve et pas uniquement une statistique officielle facilitera également les comparaisons, ce d'autant plus que de telles statistiques existent depuis de nombreuses années. <u>Nous</u></p>	

	<u>soutenons donc cette disposition.</u>	
Art. 269a al. 3 CO	Le fait de démontrer le caractère usuel des loyers à l'aide de trois objets comparables, contre cinq exigés par la jurisprudence, simplifie l'administration de la preuve et réduit la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. b	La variante se distingue uniquement par le fait que le juge ne pourrait pas compenser selon son appréciation les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques. Or, il est essentiel que le juge puisse procéder à une telle compensation de manière à faciliter les comparaisons.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Comme expliqué ci-dessus, actuellement il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier et ce, tant pour le locataire que pour le propriétaire. La jurisprudence exige des objets loués pratiquement identiques, alors qu'il y a, en pratique, toujours des différences.

La version mettant en œuvre l'initiative parlementaire précise et assouplit l'administration de la preuve. Elle facilitera les comparaisons et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Enfin, il est essentiel que le juge puisse compenser, selon son appréciation, les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques, en prenant en compte des propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure, ce qui simplifiera les comparaisons et ne fait que concrétiser l'article 4 CC. A défaut d'une telle marge d'appréciation, le risque est grand que les parties n'arrivent pas à fournir des objets suffisamment comparables et échouent dans l'administration des preuves, ce qui rendrait inapplicable l'article 269a let. a CO.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, à l'assurance de notre haute considération.

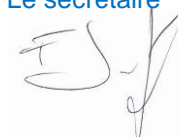
**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le président



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Paudex, le 26 mars 2024

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**



Verband der Geschäftsmieter | Zweierstrasse 129 | 8003 Zürich

Zürich, 28. März 2024

## **Vernehmlassung Revision Mietrecht**

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats hat im Rahmen der Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 n Pa.Iv. Egloff. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 n Pa.Iv. Egloff. «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» einen Vorentwurf für eine Änderung des Mietrechts vorgelegt.

Der Verband der Geschäftsmieter wurde eingeladen, sich an der Vernehmlassung zu diesen Änderungen im Mietrecht zu beteiligen.

### **Einleitung:**

Der Verband der Geschäftsmieter vertritt die Interessen von Mietern von Büro- und Gewerbeflächen. Er ist beratend tätig, setzt sich aber auch politisch für die Interessen seiner Mitglieder ein. Von den geplanten Änderungen sind die Geschäftsmieter als Vertragspartner direkt betroffen.

Die Mehrzahl der Geschäftsmieter sind nicht Grossfirmen oder internationale Retail-Ketten sondern KMU's, selbständigerwerbende Dienstleister, Ladenmieter, Gastrobetriebe etc.

Gerade bei diesen Segmenten der Geschäftsmieter ist die Standortgebundenheit besonders gross. Geht der Standort verloren, weil der Mietzins zu teuer wird, so verliert der Gewerbetreibende und Ladenmieter seine Stammkundschaft und damit seine berufliche Zukunft. Die Gewinnmargen in diesen Segmenten sind erfahrungsgemäss eher tief und das Finanzpolster der Gewerbemieter i.d.R. bescheiden. Entsprechend gross ist das Schutzbedürfnis dieser Geschäftsmieter gegen missbräuchliche Mietzinse. Die heutige Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzins, wenn auch in der Praxis nur selten wahrgenommen, hat immerhin einen dämpfenden Einfluss auf die Mietzinssteigerung. Diese Wirkung ginge durch die Initiativen Egloff verloren.

Schutzbedürftig sind also sowohl Wohnungs- wie auch die Geschäftsmieter. Der Verlust des Ladens, des Restaurants und der Werkstatt wegen Wegfall des Missbrauchsschutzes hat für den Einzelnen gleiche oder noch gravierendere Folgen wie bei einer Wohnung. Dreht die Mietzinsspirale weiter nach oben, ist das Überleben des klein- und mittelständischen Gewerbes an beliebten Standorten noch gefährdeter. Der Erhalt des Detailhandels und des Gewerbes auch in Innenstädten liegt zur Erhaltung eines attraktiven Lebensraums und eines durchmischten Angebotes (nicht bloss Grossverteiler) auch im öffentlichen Interesse.

Doch auch die Auswirkungen auf die Mietzinsentwicklung für Wohnungen sind für die Geschäftsmieter von Interesse, da ein Anstieg des Mietzinsniveaus bei Wohnungsmietern zu einem Verlust an Kaufkraft führt, den Handel, Gewerbe und Gastronomie zu spüren bekommen.

#### **16.451 Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters.**

*Es ist nun eine Binsenwahrheit, dass Konsumenten im Allgemeinen und Mieter im Besonderen keine den Anbietern vergleichbare Stellung einnehmen, die ihnen die Verhandlung eines ausgewogenen Vertrages ermöglichen könnte... Im Mietrecht hat sich erwiesen, dass beim Neuabschluss von Verträgen die Gefahr missbräuchlicher Mietzinse namentlich dann besteht, wenn der Bestand an verfügbaren Wohnungen (und Geschäftsräumen) so gering ist, dass ein Interessent den Vertrag auch dann schliesst, wenn der Anbieter missbräuchliche Preise verlangt. In diesen Fällen besteht rein aufgrund der Marktlage ein Zwang zum Abschluss des Mietvertrages - auch zu missbräuchlichen Bedingungen. ... Die Knappheit des Angebots verschafft den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekommt. Die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gestützt auf die Wohnungsknappheit dient insoweit der gleichen Zielsetzung wie die Preisüberwachung oder die Kartellgesetzgebung.*

Das sind die Ausführungen des Bundesgerichts im Entscheid BGE 142 III E. 3.1.4 zur Frage, ob unter geltendem Recht eine persönliche Notlage bei Vertragsschluss für die Anfechtung des Anfangsmietzinses in jedem Fall notwendig ist oder das knappe Angebot an Wohn- oder Geschäftsräumen für die Anfechtung genügen soll.

Die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten ist ein Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse. Die vorgesehene Beschränkung auf Fälle, in denen sich der Mieter in einer Notlage befand, also keine Alternative zum Abschluss des Vertrages hatte, ist erheblich. Sie führt im Ergebnis dazu, dass missbräuchliche Mietzinse geschützt werden, wenn der Mieter sich beim Abschluss des Mietvertrages nicht in einer Notlage befand.

Dass Wohnungen und Geschäftsräume so teuer angeboten werden können, dass ein übersetzter Ertrag erzielt wird, ist die Folge eines Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage. Dieses Missverhältnis ist kausal für die missbräuchlichen Mietzinse, nicht die Notlage des einzelnen Mieters.

Deshalb ist es falsch, die Möglichkeit der Anfechtung auf Fälle zu beschränken, bei denen der Mieter in einer Notlage war. Der verfassungsmässig garantierte Schutz vor missbräuchlichen Mietzinse (Art. 109 Abs. 1 BV) muss bei entsprechender Marktlage (Wohnungsnot) für alle gelten. Das ist mit der geplanten Änderung nicht mehr der Fall.

Zudem führt der völlig unklare Begriff der Notlage zu einer massiven Rechtsunsicherheit und der Mieter sieht sich im Streitfall mit kaum überwindbaren Beweisrisiken konfrontiert. Die ohnehin schon bestehenden (zu) hohen prozessualen Hürden bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses werden noch höher geschraubt und der Mieterschutz wandelt sich zum Vermieterschutz. Das widerspricht dem Verfassungsauftrag, weshalb diese Änderung vollumfänglich abzulehnen ist.



## Variante

Auch in diesem Fall werden die Anfechtungsmöglichkeiten der Mieter, die sich bei Abschluss des Mietvertrages nicht in einer Notlage befanden, erheblich eingeschränkt. So ist die Anfechtung eines Anfangsmietzinses bei einer Erstvermietung verunmöglicht, auch wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird und ein übersetzter Ertrag wird zudem geschützt, wenn die Erhöhung gegenüber dem vorangehenden Mietverhältnis keine erhebliche war.

Auch das ist kein Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse, sondern ein Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen, der im Widerspruch zum Auftrag der Verfassung steht.

### **17.493 Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**

Aufgrund der bundesgerichtlichen Definition von „Altbauten“ ist eine Überprüfung der Rendite in vielen Fällen ausgeschlossen. So, wenn innert der letzten 30 Jahre kein Anlagewert aufgrund eines konkreten Kaufpreises ermittelt werden kann. Das ermöglicht dem Vermieter von Altbauten, auch im laufenden Mietverhältnis bei unbefristeten Mietverhältnissen eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse einseitig vorzunehmen. Den Vermieter trifft dabei allerdings die Beweislast.

Neu soll nun dieser Nachweis erleichtert werden. So werden die Anforderungen an die Vergleichbarkeit drastisch reduziert und sogar „branchenetablierte Statistiken“ sollen als Grundlage genügen. Das ruft einem Churchill in Erinnerung, der nur an Statistiken glaubte, die er selbst gefälscht hat.

Dass bei den Vergleichsmieten auch Mietzinse, mit denen ein übersetzter Ertrag erzielt wird, beigezogen werden können wird ebenso ausgeblendet wie die Tatsache, dass es für grosse Immobilienverwaltungen ein Leichtes ist, aufgrund der neuen Kriterien drei vergleichbare Objekte zu präsentieren, die zu einem hohen Mietzins vermietet werden.

Damit wird bei einem Überhang von Nachfrage gegenüber dem Angebot eine Preisspirale in Gang gesetzt, welche die Budgets sowohl der Geschäfts- wie der Wohnungsmieter empfindlich belastet und im Ergebnis zu einer Verteuerung von Boden und Immobilien führt, wovon nur wenige profitieren aber viele bezahlen. Insbesondere weil mit der neuen Regelung eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse auch im laufenden Mietverhältnis viel leichter möglich ist, als es aktuell der Fall ist, ist von einer so markanten Beweiserleichterung die faktisch nur der Vermieterseite dient, abzusehen.

Gerade Geschäftsmieter sehen sich bei Verlängerungsoptionen in der Regel damit konfrontiert, dass eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse bei Ausübung des Optionsrechts eingeräumt wird. Mit der neuen Regelung ist es für die Vermieter viel leichter, sich bei der Durchsetzung des neuen Mietzinses auf bestehende Mietverhältnisse mit überdurchschnittlich hohen Mietzinsen zu berufen.

Solange die Mieterseite keinen Zugriff zu neutralen Statistiken haben, die Auskunft über die tatsächlichen ortsüblichen Mietzinse geben (wie etwa der von den Behörden erstellte Mieterpiegel in Deutschland) und zudem gewährleistet ist, dass diese Vergleichsmieten nicht schon missbräuchlich sind, besteht bei der neuen Regelung eine noch weitaus grössere Dis-

krepanz zu den Möglichkeiten der Vermieterseite, namentlich der Grossvermieter, sogar selbst Statistiken zu erstellen.

Unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Kündigung mit dem Ziel einen höheren Ertrag zu erzielen, ist auch absehbar, dass mit dieser neuen Regelung solche Kündigungen einfacher durchsetzbar sein werden und damit mehr Kündigungen ausgesprochen werden und das Mietzinsniveau schneller und stärker ansteigt als bisher. Das steht dem verfassungsmässigen Ziel, die schwächere Partei zu schützen, diametral entgegen.

### **Variante**

Auch in der Variante wird der Ermessensspielraum des Richters bezüglich der Vergleichbarkeit erheblich erweitert. Insbesondere aber die Zulässigkeit von branchenetablierten Statistiken und die Reduktion auf drei vergleichbare Mietobjekte ermöglicht es der Vermieterseite, die über weit mehr Datenmaterial verfügt als die Mieterseite, mit der Begründung der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit Mietzinse im laufenden Mietverhältnis ohne Mehrleistung zu erhöhen oder mit der Begründung der Erzielung eines höheren Mietzinses die Verträge zu kündigen. Damit wird der Mieterschutz erheblich abgebaut. Geschäftsmieter sehen sich mit höheren Kosten konfrontiert und die Kaufkraft des privaten Mieterhaushalts wird weiter geschmälert.

Tobias Kunz, Präsident

Dr. Armin Zucker, Vizepräsident



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

<b>Absenderin oder Absender:</b> Verband Immobilien Schweiz Zytgloggelaube 4 3011 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

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:

*Der VIS 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 des VIS 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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:**

**Aktuell können Anfangsmietzinse bereits dann angefochten werden, wenn in einer Region «Wohnungsmangel» besteht – unabhängig davon, ob dieser für den Vertragsabschluss kausal war. Damit werden die Hürden für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses erheblich gesenkt und der Grundsatz der Vertragstreue wird zunehmend untergraben. Der VIS begrüsst daher den Wortlaut der Pa. Iv., welcher vorsieht, dass eine Anfechtung des Anfangsmietzinses auf jene Fälle beschränkt wird, in denen effektiv eine persönliche Zwangslage vorliegt, nachgewiesen ist und für den Vertragsabschluss kausal war. Ein gesetzlich nicht definierter, nur auf statistischen Erhebungen beruhender «Wohnungsmangel» soll für eine Anfechtung nicht genügen dürfen.**

**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

**Weitere Bemerkungen:**

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

**Bisher legt das Gesetz nicht fest, wie die Orts- oder Quartierüblichkeit zu bestimmen ist, weshalb dieses Kriterium in der Praxis kaum Anwendung findet. Mit der Pa. Iv. 17.493 werden die nötigen Kriterien zur Umsetzung der Orts- und Quartierüblichkeit gesetzlich verankert. Der Wortlaut der Pa. Iv. regelt sodann auch, in welchem Masse das richterliche Ermessen zum Tragen kommen kann – was im Wortlaut der Variante offengelassen wird. Der VIS unterstützt den Wortlaut der Pa. Iv., da diese den tatsächlichen Willen des Gesetzgebers umsetzt.**





## 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 type="checkbox"/> Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft<br><input checked="" type="checkbox"/> Weitere interessierte Organisation<br><input type="checkbox"/> Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson |
|---|

**Absenderin oder Absender:**

**Wohnbaugenossenschaften Schweiz**, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger,  
Hofackerstrasse 32, 8032 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](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:

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss für die breite Bevölkerung bezahlbar sein. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger haben sich dem Ziel verschrieben, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Sie wenden für ihre Wohnungen die Kostenmiete an. Das heisst, sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst.

In den letzten zwanzig Jahren sind Mieten in der Schweiz massiv teurer geworden. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen hat sich die wirtschaftliche Tragbarkeit des Wohnens verschlechtert. Zudem verschärft sich die Wohnungsknappheit. Es ist deshalb zentral, dass sich die Mietpreis-Spirale nicht weiter dreht.

Die zwei eingangs genannten parlamentarischen Initiativen befördern ebendies. Sie schwächen das Mietrecht in einer unzulässigen Art und Weise. Die vorgeschlagenen Änderungen treffen den Kern des Mieterschutzes, wie ihn die Verfassung vorsieht. Artikel 109 der Bundesverfassung beauftragt den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse. Gemäss Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch die Mietpartei ist aktuell das einzige Instrument, um gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen. Die vorgeschlagenen Änderungen höhlen den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen aus. Bereits heute sind übersetzte Erträge im Mietwohnungsbereich weit verbreitet, wie verschiedene Studien (u.a. Raiffeisenbank, Büro BASS) in den letzten Jahren aufgezeigt haben.

Dies hat unerwünschte volkswirtschaftliche Konsequenzen, da dieses Geld den Miethaushalten fehlt und deren Kaufkraft schmälert. Eine weitere Konsequenz übersetzter Erträge im Mietwohnungsbereich sind die **steigenden Land- und Liegenschaftspreise**. Erwirbt eine Investorin ein Areal oder eine Liegenschaft, preist sie die künftigen Erträge ein. Können übersetzte Erträge erwirtschaftet werden, steigt auch die Zahlungsbereitschaft gewinnorientierter Investorinnen für Land- und Liegenschaften. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger sind die Leidtragenden. Sie können bei den heutigen Bodenpreisen vielerorts nicht mehr mithalten, mit der Konsequenz, dass ihr Marktanteil seit Jahren sinkt.

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### Bemerkungen:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt beide Initiativen vollumfänglich ab.

## **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*

Mit einer Änderung von Art. 270 OR will der Vorentwurf die Voraussetzungen verschärfen, unter denen die Mieterseite den Anfangsmietzins anfechten kann. Zusätzlich zur Mangellage auf dem Wohnungsmarkt oder zur erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache soll immer auch eine persönliche oder familiäre Notlage gegeben sein, durch die sich die Mieterschaft zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Faktisch schliesst dies wirtschaftlich gut gestellte Mietparteien von einer Überprüfung des Anfangsmietzinses aus. Der grundsätzliche Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse existiert nicht mehr.

Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird in der Praxis zwar relativ selten in Anspruch genommen. Jedoch ist von einer prophylaktischen Wirkung der Anfechtungsmöglichkeit auszugehen, die zwingend aufrechterhalten werden muss. Ansonsten ist mit weiteren Mietpreissteigerungen und folglich auch Bodenpreissteigerungen zu rechnen.

Transparente und faire Mietzinse gehören zu den Kernanliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen hoch zu gewichten und muss aufrechterhalten werden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt die Umsetzung gemäss Initiative deshalb ab.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

### **Weitere Bemerkungen:**

Die Variante sieht vor, dass bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins für die Anfechtung des Anfangsmietzinses keine zusätzliche Notlage erforderlich ist. Dadurch wird dem Verfassungsauftrag etwas mehr Rechnung getragen. Wohnbaugenossenschaften lehnt aber auch die Variante entschieden ab.

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

### **Bemerkungen:**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz 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

Nach Artikel 269a Buchstabe a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen nach geltender Bundesgerichtspraxis fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden, die in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sind.

In der Begründung der parlamentarischen Initiative wird auf den hohen Aufwand in der Beweisführung hingewiesen. Durch die Anforderungen der Rechtsprechung erscheine es fast unmöglich, die Orts- und Quartierüblichkeit zu beweisen. Mit der Initiative soll die Praktikabilität erhöht werden, indem drei zum Vergleich taugliche Objekte genügen sollen und fehlende Eigenschaften durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können. Zudem werden einzelne Merkmale kategorisiert und branchenetablierte Statistiken zugelassen.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz steht der Umsetzung gemäss Initiative ablehnend gegenüber. Im aktuell angespannten Wohnungsmarkt wäre es falsch, die Hürden für den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu senken. Dies würde den Anreiz für die Vermieterseite erhöhen, aus wirtschaftlichen Gründen bestehende Mietverhältnisse zu kündigen und die Wohnungen daraufhin teurer zu vermieten. Wohnbaugenossenschaften Schweiz befürchtet, dass der Wohnfrieden in der Schweiz damit gefährdet würde.

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

### **Weitere Bemerkungen:**

Als Variante wird vorgeschlagen, dass fehlende Merkmale nicht durch die richterliche Berücksichtigung anderer Eigenschaften des Mietobjekts ausgeglichen werden können. Dies stellt eine Verbesserung im Vergleich zur Umsetzung gemäss Initiative dar und wäre zu priorisieren. Trotzdem lehnt Wohnbaugenossenschaften Schweiz auch die Variante ab.

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

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

### **Bemerkungen:**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt sowohl die pa. Iv. wie auch die Variante vollumfänglich ab.



## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faitière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faitière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

Expéditeur :  
Centre Patronal  
Rte du Lac 2  
1094 Paudex

#### Important :

Veuillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante : [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.

Monsieur le Président de la Commission des affaires juridiques du Conseil national,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### Remarques d'ordre général

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui  Non  Pas de réponse

#### Remarques :

Ces projets de modifications du code des obligations mettent en œuvre les deux initiatives parlementaires Egloff 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration de critères à valeur probante ».

Selon le droit actuel (art. 270 du code des obligations (CO)), le locataire peut contester son loyer initial, indépendamment de toute contrainte de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. En effet, il suffit d'une pénurie de logements pour permettre au locataire de contester le loyer initial. Ainsi, dans les cantons où sévit la pénurie de logement, ce seul constat permet – presque mécaniquement – une contestation du loyer initial, alors même que le locataire ne se trouve pas dans une situation de contrainte personnelle ou familiale lui imposant la conclusion du bail.

Une telle situation n'est pas acceptable, ce d'autant plus que la possibilité de contester le loyer initial est une grave atteinte à la liberté contractuelle, en particulier au principe contractuel du respect de la parole donnée (*pacta sunt servanda*). La révision envisagée est donc opportune et permet de cibler la protection sur les locataires vraiment contraints, pour des raisons personnelles (situation financière délicate, etc.) ou familiale, de conclure un contrat de bail. Il est actuellement choquant qu'un locataire, disposant de moyens financiers suffisants pour assumer le loyer initial convenu et ayant conclu le contrat de bail sans une quelconque contrainte, puisse bénéficier d'une telle protection.

En matière de lutte contre les loyers abusifs, l'actuel article 269a lettre a CO prévoit que « ne sont en général pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». En outre, l'article 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit les critères de comparaison que sont : « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». Cette méthode dite « absolue » a été interprétée par le Tribunal fédéral de manière très restrictive, de sorte qu'il est très difficile pour le bailleur ou le locataire de se prévaloir de cette méthode de comparaison des loyers du quartier. Ainsi, la révision envisagée apporte des précisions opportunes afin que les parties au contrat de bail puissent effectivement faire valoir cette méthode.

Par ailleurs, nous relevons que ces deux révisions portent sur des thématiques indépendantes l'une de l'autre. En effet, l'initiative parlementaire 16.451 concerne les conditions pour contester le loyer initial et la 17.493 concerne les conditions pour se prévaloir de la méthode portant sur les loyers comparatifs du quartier dans le cadre d'une contestation ultérieure du loyer, soit durant le contrat de bail. Ces révisions doivent donc être traitées de manière distincte dans le cadre de deux projets législatifs indépendants.

Par conséquent, le Centre Patronal soutient ces révisions, plus précisément la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires, et rejette la non-entrée en matière de la minorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national ainsi que les variantes.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité  Minorité (non-entrée en matière)  Neutre

#### Remarques :

Comme expliqué ci-dessus, le Centre Patronal soutient la version mettant en œuvre les initiatives parlementaires, rejette la proposition de la minorité de la Commission ainsi que les variantes.

Concernant la modification de l'article 269a CO, il est judicieux de prévoir la possibilité pour le juge de compléter, cas échéant, les propriétés manquantes des caractéristiques des logements comparables. D'ailleurs, une telle possibilité concrétise l'article 4 du code civil (CC) prévoyant que le juge applique les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de se prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs.

S'agissant de la modification de l'article 270 CO, il ne fait pas de sens d'exiger, dans la variante, que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle pour contester le loyer initial uniquement en cas de pénurie de logements. Cette contrainte doit aussi être exigée, comme il est prévu dans la version de mise en œuvre de l'initiative parlementaire, pour les cas où le loyer initial a sensiblement augmenté par rapport au précédent loyer.

#### **Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

##### *Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

#### **Article 270 al. 1 let a et al. 1bis CO**

Le projet de révision prévoit la teneur suivante de l'art. 270 al. 1 let a CO, à savoir que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution : s'il y a une situation de pénurie sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou*

*L'alinéa 1 bis a la teneur suivante : « Le locataire doit en outre démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ».*

Selon le droit actuel, l'article 270 al. 1 let a et b CO prévoit que « *lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution : s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ; ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b) ».*

Cette révision vise à exiger que le locataire soit dans une situation de contrainte personnelle ou familiale afin de pouvoir contester le loyer initial. Cette exigence s'appliquerait tant dans le cas où il y a une pénurie de logement ou de locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO) que dans le cas où le bailleur aurait sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). La possibilité de contester le loyer initial est une entorse importante au principe contractuel de *pacta sunt servanda*. Par ailleurs, cette contestation n'aboutit pas à la résiliation du contrat de bail,

mais au maintien de celui-ci, avec toutes les prestations convenues, à savoir l'usage d'un logement ou d'un local, pour un loyer inférieur à celui initialement convenu. Autrement dit, le locataire peut obtenir les mêmes prestations convenues avec le bailleur, mais avec un loyer moindre que celui initialement convenu. A l'instar de la nourriture, le logement est un bien de première nécessité et toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger. Cela étant dit, cette possibilité de contestation du loyer initial doit être ciblée sur les locataires se trouvant dans une situation de contrainte personnelle. A défaut, la protection n'est pas justifiée et abusive. En effet, il n'est pas acceptable qu'un locataire ayant une situation financière et personnelle qui lui permette de prendre en charge le loyer initial convenu puisse le remettre en cause.

Le Tribunal fédéral (ATF 142 III 442, consid. 3) confirme qu'il suffit, pour le locataire, de démontrer une situation de pénurie sur le marché, afin de contester le loyer initial, peu importe s'il se trouve dans une situation de contrainte personnelle. Il en va de même pour l'augmentation sensible du loyer. En effet, les conditions actuelles de la contestation du loyer initial sont alternatives. Autrement dit, le droit actuel permet à une partie d'obtenir, pour un prix moindre, les prestations initialement convenues, indépendamment de sa situation personnelle, ce qui n'est pas admissible et ouvre la porte aux abus.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Il reprend une partie du droit actuel. La contestation du loyer initial peut donc être évoquée alternativement en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent loyer. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	
Art. 270 al. 1bis	Cette disposition est nouvelle et permet, à juste titre, de cibler la protection relative à la contestation du loyer initial aux locataires qui en ont vraiment besoin, à savoir les locataires contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Autrement dit, seul ce locataire pourrait contester le loyer initial en cas de pénurie de logement ou en cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent. Cette condition de contrainte personnelle deviendrait donc cumulative. <u>Nous soutenons cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**



**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 270 al. 1 let. a	Dans cette variante, la condition de contrainte personnelle ou familiale pour conclure le contrat de bail serait exigée cumulativement uniquement en cas de pénurie sur le marché du logement et des locaux commerciaux. En cas d'augmentation sensible du loyer par rapport au précédent, le locataire pourrait donc contester le loyer initial sans avoir été contraint de conclure le bail pour des raisons personnelles ou familiales. Une telle situation n'est pas opportune et offre une protection à des locataires qui sont au bénéfice d'une situation financière et personnelle leur permettant d'assumer un loyer initial convenu supérieur au précédent, ce qui n'est pas acceptable.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Le Centre Patronal soutient la version qui met en œuvre l'initiative parlementaire, et rejette la variante. La contestation du loyer initial est une atteinte importante à la liberté contractuelle et à la garantie de la propriété privée. La possibilité de contester le loyer initial doit donc être ciblée et réservée aux locataires qui sont, pour des raisons personnelles ou familiales, contraints de conclure le contrat de bail. Il est injuste et abusif d'offrir une telle protection à des locataires qui disposent de moyens financiers leur permettant d'assumer le loyer initial convenu et qui n'étaient pas contraints de conclure le bail en raison de leur situation familiale. Aussi, cette condition d'être contraint de conclure le contrat de bail doit être requise cumulativement en cas de pénurie de logement et en cas d'augmentation sensible du loyer initial par rapport au précédent. Par ailleurs, l'exigence de démontrer une situation de contrainte est proportionnée et relativement aisée à démontrer.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Article 269a al. 2 et 3 CO**

La révision permettra, tant au locataire qu'au bailleur, de faire valoir effectivement les loyers comparatifs dans le cadre d'une procédure de contestation de loyer. Actuellement, il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier.

Selon le droit actuel, l'article 269a let. a CO prévoit que « *ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier* ». L'article 11 OBLF précise cette disposition et prévoit que « *les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO, sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a let. a CO peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (al. 2). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en compte (al. 3)* ».

La jurisprudence actuelle est très restrictive en exigeant cinq objets comparables et très pointilleuse quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En outre, seules les statistiques officielles doivent être prises en comptes.

La révision de l'article 269a CO reprend en partie l'article 11 OBLF, assouplit la jurisprudence en matière d'année de construction et clarifie l'application des critères de l'état et l'équipement. Elle laisse une marge d'appréciation au juge qui pourra compenser des propriétés manquantes par d'autres propriétés, ce qui permettra d'établir plus facilement la comparaison. Enfin, elle prévoit uniquement trois objets comparables au lieu des cinq objets exigés par la jurisprudence actuelle et les statistiques de la branche seront également admises comme preuve, ce qui simplifiera l'administration de la preuve et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Ainsi, le Centre Patronal soutient la version mettant en œuvre l'initiative parlementaire et rejette la variante.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. a CO	La phrase introductive de l'article 269a al. 2 reprend l'article 11 al. 1 OBLF. Le chiffre 1 de la lettre a assouplit la jurisprudence du Tribunal fédéral qui exige que des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle soient comparables sous l'angle de	

	<p>l'année de construction. En admettant comparables des choses louées dans des bâtiments construits avant 1930 pour les choses louées dans des bâtiments construits avant 1930, cette révision tient compte, à juste titre, qu'ils appartiennent à la même période de construction. Le chiffre 2 de la lettre a reprend la jurisprudence actuelle de la Haute Cour qui a jugé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 136 III 74 consid. 3.2.1). Aussi, <u>nous soutenons cette disposition.</u></p>	
Art. 269a al. 2 let. b CO	<p>Quant à la lettre b de cette disposition, elle fixe les règles d'appréciation des critères de l'état et de l'équipement à l'aide de trois catégories (simple, bon, très bon), le juge ayant le pouvoir d'apprécier s'il convient de compenser des propriétés manquantes par des propriétés différentes. Cette nouvelle règle clarifie et facilite l'application des critères de l'état et de l'équipement. Actuellement, il est très difficile de trouver suffisamment d'objets loués par différents bailleurs qui sont entièrement identiques. Il y a toujours des différences et l'identification détaillée de l'équipement et de l'état des objets comparables nécessite un travail disproportionné. Le pouvoir d'appréciation du juge permettra de faciliter les comparaisons et permet d'ailleurs de concrétiser l'article 4 CC qui impose au juge d'appliquer les règles du droit et de l'équité lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u></p>	
Art. 269a al. 2 let. c CO	<p>Quant à la lettre c de cette disposition, le fait de permettre d'apporter une statistique établie par la branche comme preuve et pas uniquement une statistique officielle facilitera également les comparaisons, ce d'autant plus que de telles statistiques existent depuis de</p>	

	nombreuses années. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u>	
Art. 269a al. 3 CO	Le fait de démontrer le caractère usuel des loyers à l'aide de trois objets comparables, contre cinq exigés par la jurisprudence, simplifie l'administration de la preuve et réduit la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux. <u>Nous soutenons donc cette disposition.</u>	

**Autres remarques :**

-

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation

Rejet

Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification
Art. 269a al. 2 let. b	La variante se distingue uniquement par le fait que le juge ne pourrait pas compenser selon son appréciation les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques. Or, il est essentiel que le juge puisse procéder à une telle compensation de manière à faciliter les comparaisons.	

**Autres remarques :**

-

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Comme expliqué ci-dessus, actuellement il est très difficile, voire impossible, de se prévaloir du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier et ce, tant pour le locataire que pour le propriétaire. La jurisprudence exige des objets loués pratiquement identiques, alors qu'il y a, en pratique, toujours des différences.

La version mettant en œuvre l'initiative parlementaire précise et assouplit l'administration de la preuve. Elle facilitera les comparaisons et réduira la charge de travail tant de la partie qui supporte le fardeau de la preuve que des autorités de conciliation et des tribunaux.

Enfin, il est essentiel que le juge puisse compenser, selon son appréciation, les propriétés manquantes pour certaines caractéristiques, en prenant en compte des propriétés différentes, supplémentaires ou de valeur supérieure, ce qui simplifiera les comparaisons et ne fait que concrétiser l'article 4 CC. A défaut d'une telle marge d'appréciation, le risque est grand que les parties n'arrivent pas à fournir des objets suffisamment comparables et échouent dans l'administration des preuves, ce qui rendrait inapplicable l'article 269a let. a CO.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre haute considération.

Centre Patronal



Frédéric Dovat

Paudex, le 22 mars 2024

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**

Kommission für Rechtsfragen (RK)  
Parlamentsgebäude  
Bundesplatz 3  
3003 Bern

Per E-Mail an:

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Zürich, 10. April 2024

## **Vernehmlassungsantwort:**

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste Branchenverband der Schweiz mit rund 20 000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesteilen, organisiert in 26 Kantonalsektionen und fünf Fachgruppen, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeine Anmerkungen**

GastroSuisse lehnt den Vernehmlassungsentwurf vollumfänglich ab. Der Branchenverband ist besorgt über die zunehmende Verschlechterung der Position der Geschäftsmieterinnen und -mieter zu Gunsten der Vermieter. Im Herbst 2023 hat das Parlament bereits zwei parlamentarische Initiativen der Kommission für Rechtsfragen angenommen, die dafür sorgen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs vereinfacht und die Untervermietung strenger geregelt wird. Nun will die Kommission die Hürden für Mietzinsanfechtungen erhöhen. Aufgrund der angespannten Lage auf dem hiesigen Mietmarkt sehen sich viele Unternehmerinnen und Unternehmer im Gastgewerbe gezwungen, Mietverträge zu unterzeichnen, obschon die Mietzinse ihr eigentliches Budget übersteigen. Viele kennen ihre Rechte bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht. Sie wehren sich daher kaum gegen Mietzinse, die allenfalls missbräuchlich sind. Offensichtlich überhöhte Mietzinse verunmöglichen im Gastgewerbe nicht nur eine angemessene Nettomarge, sondern erschweren auch die Personalrekrutierung in Tourismusregionen und senken die Kaufkraft der Gäste. GastroSuisse lehnt sowohl den Vorentwurf als auch die Umsetzungsvarianten der beiden parlamentarischen Initiativen ab und unterstützt den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten. Diese Position wird im Folgenden ausführlicher erläutert.

### **II. Anfechtung des Anfangsmietzinses**

Nach Art. 296 OR ist der Mietzins missbräuchlich, wenn er dazu dient, einen überhöhten Ertrag aus dem Mietobjekt zu erzielen oder wenn er auf einem offensichtlich überhöhten Kaufpreis beruht. Nach Art. 270 Abs. 1 OR kann der Mieter den Anfangsmietzins innerhalb von 30 Tagen nach Bezug der Liegenschaft bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und eine Herabsetzung verlangen, wenn:

**Bst. a** er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder

**Bst. b** der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Gemäss dem Vorentwurf der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats soll eine Anfechtung des Anfangsmietzinses nur noch für Personen in einer «persönlichen oder familiären Notlage» möglich sein:

## Art. 270

<sup>1</sup> Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

**Bst. a** auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht; oder

**Bst. b** der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

**1<sup>bis</sup>** Der Mieter muss zudem aufzeigen, dass er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

Auch die alternative Variante der Kommission knüpft die Anfechtung bei einem Mangel an Wohn- und Geschäftsräumen an die «persönliche oder familiäre Notlage», wobei in dieser Variante jeder und jede die Möglichkeit haben soll, den Anfangsmietzins anzufechten, wenn der Vermieter ihn gegenüber dem bisherigen Mietzins deutlich erhöht hat.

## Art. 270

<sup>1</sup> Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

**Bst. a** auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht **und** der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder

**Bst. b** der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Die Zahl der Personen, die sich in einer Notsituation befinden und das Risiko eingehen, einen Mietvertrag für eine Wohnung mit einer überhöhten Miete zu unterzeichnen, um dann innerhalb von dreissig Tagen die Miete anzufechten, dürfte gering sein. Dieses Risiko wird von Personen eingegangen, die ihre Rechte kennen, Zeit und Nerven für eine Anfechtung haben, und die hohe Miete vielleicht noch zahlen können, wenn sie sich nicht als missbräuchlich erweist. Sowohl der Vorentwurf als auch die Variante schränken die Anfechtung von Anfangsmietzinsen so stark ein und erhöhen die bürokratische Hürde (Beweis der Notlage) derart, dass sich kaum noch jemand gegen missbräuchliche Anfangsmietzinse wehren wird.



Durch die Aushöhlung des verfassungsmässig garantierten Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 109. Abs. 1 BV) können sich fehlbare Vermieter ungehindert an überhöhten Mieten bereichern. Dies wird die derzeit angespannte Situation auf dem Markt für Wohn- und Geschäftsmieten weiter verschärfen. Zudem sind die Gewinnmargen im Gastgewerbe infolge gestiegener Waren-, Energie- und Personalkosten und trotz gutem Geschäftsverlauf stark unter Druck geraten. Anderen Gewerbebranchen dürfte es zurzeit ähnlich ergehen. Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Gewinnmargen im Gastgewerbe und auf die Konsumbereitschaft der Gäste lehnt GastroSuisse sowohl den Vorentwurf als auch die Variante ab.

### III. Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten

Nach Art. 269a Bst. a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Der Nachweis dafür muss der Vermieter erbringen. Weil Gerichte «übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt» hätten, fordert Hans Egloff in seiner parlamentarischen Initiative eine Lockerung der Beweislast. Demnach genügen künftig drei (anstatt «etwa fünf») vergleichbare Mietobjekte, um nachzuweisen, dass der Mietzins orts- und quartierüblich ist. Ebenfalls zulässig wäre ein Vergleich der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mittels «genügend differenzierter amtlicher oder branchenetablierten Statistiken». Bisher sind amtliche (aber nicht «branchenetablierte») Statistiken lediglich zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 4 VMWG). Sie sind allerdings kein Freipass, um auf einen effektiven Vergleich der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode zu verzichten, wie es neu beabsichtigt wäre. Künftig sollten sich die Vermieter auf Datenmaterial berufen können, auf die die Mieterseite keinen oder nur begrenzt Zugriff hat, weil diese nicht amtlich sind. Auch die Variante erlaubt es, bei der Ermittlung der orts- und quartiersüblichen Mieten auf «branchenübliche» Statistiken zurückzugreifen und den Vergleich auf drei vergleichbare Mietobjekte zu reduzieren.

Die fehlende Transparenz des Datenmaterials sowie die Reduktion auf drei vergleichbare Mietobjekte erleichtern es dem Vermieter, bestehende Mietzinse mit Verweis auf die Anpassung an die orts- und quartiersübliche Miete ohne Mehrleistung zu erhöhen oder die Mietverträge mit der Begründung zu kündigen, eine höhere (quartierübliche) Miete zu erzielen. GastroSuisse lehnt sowohl den Vorentwurf als auch die Variante ab, weil sie den Mieterschutz deutlich reduzieren und damit den Markt für Wohn- und Geschäftsräume noch mehr belasten als er ohnehin schon ist. Die Geschäftsmieterinnen und -mieter im Gastgewerbe sind besonders stark auf einen gewissen Mieterschutz angewiesen, weil Ausweichmöglichkeiten in der Regel aufgrund der Standortgebundenheit und hoher Anfangsinvestitionen fehlen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroSuisse.

Freundliche Grüsse

Casimir Platzer  
*Präsident GastroSuisse*

Severin Hohler  
*Leiter Wirtschaftspolitik GastroSuisse*





## 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: **Severin Hohler**

- 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:**

**GastroSuisse**  
**Abt. Wirtschaftspolitik**  
**Blumenfeldstrasse 20**  
**8046 Zürich**  
**T +41 44 377 52 50**  
**[politik@gastrosuisse.ch](mailto:politik@gastrosuisse.ch)**

**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

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:

*GastroSuisse lehnt den Vernehmlassungsentwurf vollumfänglich ab. Der Branchenverband ist besorgt über die zunehmende Verschlechterung der Position der Geschäftsmieterinnen und -mieter zu Gunsten der Vermieter. Im Herbst 2023 hat das Parlament bereits zwei parlamentarische Initiativen der Kommission für Rechtsfragen angenommen, die dafür sorgen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs vereinfacht und die Untervermietung strenger geregelt wird. Nun will die Kommission die Hürden für Mietzinsanfechtungen erhöhen. Aufgrund der angespannten Lage auf dem hiesigen Mietmarkt sehen sich viele Unternehmerinnen und Unternehmer im Gastgewerbe gezwungen, Mietverträge zu unterzeichnen, obschon die Mietzinse ihr eigentliches Budget übersteigen. Viele kennen ihre Rechte bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht. Sie wehren sich daher kaum gegen Mietzinse, die allenfalls missbräuchlich sind. Offensichtlich überhöhte Mietzinse verunmöglichen im Gastgewerbe nicht nur eine angemessene Nettomarge, sondern erschweren auch die Personalrekrutierung in Tourismusregionen und senken die Kaufkraft der Gäste. GastroSuisse lehnt sowohl den Vorentwurf als auch die Umsetzungsvarianten der beiden parlamentarischen Initiativen ab und unterstützt den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten. Diese Position wird im Folgenden ausführlicher erläutert.*

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

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

#### Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**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*

*Die Zahl der Personen, die sich in einer Notsituation befinden und das Risiko eingehen, einen Mietvertrag für eine Wohnung mit einer überhöhten Miete zu unterzeichnen, um dann innerhalb von dreissig Tagen die Miete anzufechten, dürfte gering sein. Dieses Risiko wird von Personen eingegangen, die ihre Rechte kennen, Zeit und Nerven für eine Anfechtung haben, und die hohe Miete vielleicht noch zahlen können, wenn sie sich nicht als missbräuchlich erweist. Sowohl der Vorentwurf als auch die Variante schränken die Anfechtung von Anfangsmietzinsen so stark ein und erhöhen die bürokratische Hürde (Beweis der Notlage) derart, dass sich kaum noch jemand gegen missbräuchliche Anfangsmietzinse wehren wird. Durch die Aushöhlung des verfassungsmässig garantierten Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 109. Abs. 1 BV) können sich fehlbare Vermieter ungehindert an überhöhten Mieten bereichern. Dies wird die derzeit angespannte Situation auf dem Markt für Wohn- und Geschäftsmieten weiter verschärfen. Zudem sind die Gewinnmargen im Gastgewerbe infolge gestiegener Waren-, Energie- und Personalkosten und trotz gutem Geschäftsverlauf stark unter Druck geraten. Anderen Gewerbebranchen dürfte es zurzeit ähnlich ergehen. Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Gewinnmargen im Gastgewerbe und auf die Konsumbereitschaft der Gäste lehnt GastroSuisse sowohl den Vorentwurf als auch die Variante ab.*

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

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

**Weitere Bemerkungen:**

**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:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante**

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

*Nach Art. 269a Bst. a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Der Nachweis dafür muss der Vermieter erbringen. Weil Gerichte «übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt» hätten, fordert Hans Egloff in seiner parlamentarischen Initiative eine Lockerung der Beweislast. Demnach genügen künftig drei (anstatt «etwa fünf») vergleichbare Mietobjekte, um nachzuweisen, dass der Mietzins orts- und quartierüblich ist. Ebenfalls zulässig wäre ein Vergleich der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mittels «genügend differenzierter amtlicher oder branchenetablierten Statistiken». Bisher sind amtliche (aber nicht «branchenetablierte») Statistiken lediglich zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 4 VMWG). Sie sind allerdings kein Freipass, um auf einen effektiven Vergleich der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode zu verzichten, wie es neu beabsichtigt wäre. Künftig sollten sich die Vermieter auf Datenmaterial berufen können, auf die die Mieterseite keinen oder nur begrenzt Zugriff hat, weil diese nicht amtlich sind. Auch die Variante erlaubt es, bei der Ermittlung der orts- und quartiersüblichen Mieten auf «branchenübliche» Statistiken zurückzugreifen und den Vergleich auf drei vergleichbare Mietobjekte zu reduzieren.*

*Die fehlende Transparenz des Datenmaterials sowie die Reduktion auf drei vergleichbare Mietobjekte erleichtern es dem Vermieter, bestehende Mietzinse mit Verweis auf die Anpassung an die orts- und quartiersübliche Miete ohne Mehrleistung zu erhöhen oder die Mietverträge mit der Begründung zu kündigen, eine höhere (quartierübliche) Miete zu erzielen. GastroSuisse lehnt sowohl den Vorentwurf als auch die Variante ab, weil sie den Mieterschutz deutlich reduzieren und damit den Markt für Wohn- und Geschäftsräume noch mehr belasten als er ohnehin schon ist. Die Geschäftsmieterinnen und -mieter im Gastgewerbe sind besonders stark auf einen gewissen Mieterschutz angewiesen, weil Ausweichmöglichkeiten in der Regel aufgrund der Standortgebundenheit und hoher Anfangsinvestitionen fehlen.*

**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:**

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

## **Prise de position de solidarités dans la procédure de consultation sur la révision du droit du bail (16.451 et 17.493)**

**08.04.2024**

solidarités est un parti politique actif en Suisse romande, en particulier à Genève, Vaud et Neuchâtel. Dans ces trois cantons au moins, mais c'est également le cas ailleurs en Suisse, nous constatons une politique du logement qui ne protège pas suffisamment les locataires, ni ne permet d'assurer la mise à disposition suffisante de logements à des prix abordables et de qualité. Les conséquences pour les personnes et les familles avec de faibles revenus, ou en situation irrégulière sur le territoire, sont catastrophiques : expulsion, exploitation, etc.

Pour contrer cette situation, il est urgent d'aller dans le bon sens et d'assurer de solides droits aux locataires, en particulier dans les cantons comme Genève, où les propriétaires peuvent exiger des loyers exorbitants en profitant d'un canton limité géographiquement, d'une spéculation immobilière débridée et d'une politique du logement insuffisante pour garantir un droit au logement à toutes et tous.

Or, les deux initiatives parlementaires, déposées par Hans Egloff, sont une atteinte importante aux droits des locataires au profit de ceux des bailleurs dans le domaine de la protection contre les loyers abusifs, et accentuent le déséquilibre entre locataires et bailleurs.

La position de ces derniers, qui bénéficient déjà actuellement de la faiblesse du système de surveillance des loyers et de la grave pénurie de logements qui pousse les loyers à la hausse, se verra ainsi encore renforcée. Rappelons qu'en 2022, le taux de vacance des logements était de 0.37% à Genève, l'un des plus bas de Suisse.

Ce résultat va clairement à l'encontre du but poursuivi par l'art. 109 de la Constitution fédérale, qui donne mandat à la Confédération de légiférer « *afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs (...).* », et plus généralement du Droit au logement ancré dans la Déclaration universelle des droits de l'homme (art. 25) et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies que la Suisse a ratifiés.

Si ces initiatives étaient adoptées, elles entraîneraient une nouvelle hausse des loyers, alors que l'augmentation des taux hypothécaires et de l'indice des prix à la consommation autorisent déjà les bailleurs à majorer les loyers, en vertu de l'art. 269a CO. Or, une étude commandée par l'ASLOCA montre que les locataires ont versé 78 milliards de francs en trop durant ces 15 dernières années<sup>1</sup>.

**solidarités s'oppose fermement à une entrée en matière sur les adaptations proposées dans les deux initiatives parlementaires ainsi que sur le texte des variantes.**

1. Concernant l'initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et la variante.

Ce projet, qui réduit les possibilités de contestation du loyer initial en exigeant du locataire qu'il démontre avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, réduira la possibilité de contester les loyers initiaux.

---

<sup>1</sup> Schärer, Höglinger, Geber, Büro für Arbeits und sozialpolitische Studien BASS AG, Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021, février 2022

Le nombre de procédures de contestation du loyer initial est déjà extrêmement bas : les quelque 1200 cas annuels de contestation du loyer initial ne représentent qu'un peu plus de 0,3% des baux nouvellement conclus. (Rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, p. 31). L'adaptation prévue aura pour conséquence que les personnes qui ont conclu un contrat de bail qu'elles considèrent comme désavantageux et qui ne sont pas d'accord avec les conditions fixées pourront encore plus rarement qu'aujourd'hui faire examiner le caractère abusif du loyer par l'autorité de conciliation ou par le tribunal civil compétent. Or, il est largement démontré que c'est principalement lors des changements de locataires que les bailleurs augmentent parfois massivement les loyers et peuvent ainsi se procurer des rendements abusifs. La modification proposée transforme un mécanisme – certes insuffisant- de régulation du marché locatif, fondé sur la situation objective du marché, en une mesure individuelle fondée sur la situation personnelle du locataire. Ce changement fondamental d'optique contrevient manifestement au mandat de l'art. 109 Constitution fédérale.

La preuve de la « nécessité personnelle ou familiale » sera par ailleurs quasiment impossible à rapporter. Dans les faits, une personne économiquement aisée, en particulier, ne pourrait plus faire valoir le caractère abusif d'un loyer initial (ou, dans la variante ne serait habilitée à le faire que si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial par rapport au loyer précédent pour la même chose).

## 2. Concernant l'initiative parlementaire 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante » et la variante.

L'actuel art. 269a lettre a CO prévoit que « ne sont, en règle générale, pas abusifs, les loyers qui se situent dans les limites des *loyers usuels dans la localité ou dans le quartier* ».

Le projet vise à compléter l'art. 269a CO, dans le but de faciliter l'admission du critère d'adaptation des loyers que sont les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour ce faire, le projet prévoit plusieurs changements, en particulier :

- L'admission comme moyen de preuve de statistiques « établies par la branche », en plus des « statistiques officielles » qui sont d'ores et déjà admises selon l'art. 11 al. 4 OBLF. Par rapport à l'actuel art. 11, al. 4 OBLF, il s'agit donc d'une simplification pour la partie qui supporte le fardeau de la preuve. En clair, cela ouvre la porte à l'utilisation de statistiques élaborées pour les besoins de la cause par la partie bailleuse. Or, seules des statistiques publiques officielles, détaillées, et accessibles à tous devraient pouvoir servir de base à la comparaison des loyers.
- La réduction du nombre d'objets comparables nécessaires à la preuve du caractère « usuel » des loyers dans la localité ou dans le quartier, qui passerait de cinq (exigence posée par la jurisprudence du TF) à seulement trois.

Faciliter la preuve d'un loyer usuel est principalement dans l'intérêt des bailleurs, et pourrait entraîner une hausse des loyers. Cette modification légale facilitera également les congés dits « économiques ». En effet, la jurisprudence du TF permet au bailleur de résilier un bail pour relouer plus cher à un tiers, pour autant que le loyer-cible ne soit pas abusif. Dans la pratique, c'est le critère du « loyer usuel » du quartier qui est systématiquement invoqué. Lorsque la partie bailleuse ne parvient pas à apporter la preuve que le loyer-cible est conforme au loyer usuel du quartier, les Tribunaux doivent annuler le congé. En allégeant la preuve du « loyer usuel », le projet aura donc pour conséquence de permettre plus facilement les congés « économiques ».

**Pour toutes ces raisons, solidarités rejette le projet mis en consultation, ainsi que les variantes.**





## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Initiatives parlementaires

**Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451)**

**Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante (17.493)**

**Auteur de l'avis : solidarités**

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas invitée officiellement à s'exprimer / particulier

**Expéditeur :**

Le mouvement politique solidarités

**Important :**

Veillez envoyer votre avis sous la forme d'un document Word avant **mercredi 10 avril 2024** à l'adresse électronique suivante :

[VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.chmailto:recht@bwo.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.chmailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et faciliterez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Les avis exprimés sont publiés au format PDF.



## Questions

### Appréciation globale du projet

---

#### *Remarques d'ordre général*

Avez-vous des remarques générales à formuler sur le projet mis en consultation, qui contient la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 et de l'initiative parlementaire 17.493, accompagnées l'une et l'autre d'une variante ?

Oui

Non

Pas de réponse

#### **Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

Approuvez-vous le projet dans son ensemble ou partagez-vous la proposition de la minorité de ne pas entrer en matière ?

Projet de la majorité

Minorité (non-entrée en matière)

Neutre

#### **Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 Egloff (« Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 16.451**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 16.451 proposée dans la variante**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

***Choix et formulation de la mise en œuvre***

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

Cliquez ou tapez ici pour insérer du texte.

**Concernant la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 Egloff (« Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ») et la variante**

---

*Remarques générales / proposition de modification*

Avez-vous des remarques générales sur cette partie du projet ?

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre proposée dans le texte de l'initiative parlementaire 17.493**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Remarques spécifiques sur la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.493 proposée dans la variante**

Approbation                       Rejet                       Neutre

Article et alinéa	Remarques	Proposition de modification

**Autres remarques :**

**Choix et formulation de la mise en œuvre**

Quelle formulation privilégiez-vous ?

Initiative parlementaire

Variante

Autre formulation

Quelles raisons motivent votre choix ?

**Remarques :**

**D'avance, nous vous remercions pour vos remarques et observations.**