



22.3184 Interpellation

Illegale Mietrenditen. Marktmiete statt Kostenmiete?

Eingereicht von: Hurni Baptiste
Sozialdemokratische Fraktion
Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Übernommen von: Dandrès Christian
Sozialdemokratische Fraktion
Sozialdemokratische Partei der Schweiz

Einreichungsdatum: 16.03.2022

Eingereicht im: Nationalrat

Stand der Beratung: Erledigt

Eingereichter Text

Die neuste Studie des Büro Bass vom Februar 2022 im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes zu den Mietpreisen zeigt, dass die Mietpreise um 36,2 Prozent stärker gestiegen sind, als dies die gesetzlichen Vorgaben zulassen würden. Allein im Jahr 2021 wurden um die 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt. Unser System verfasst in Verfassung (Art. 109 BV) und Gesetz (Art. 269 OR) eine Kostenmiete mit einer maximal zulässigen Nettorendite, also explizit keine Marktmiete, wonach sich die Mietpreise über Angebot und Nachfrage bilden würden.

Der Bundesrat wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Erachtet der Bundesrat es nicht als bedenklich, dass ein volkswirtschaftlich so wichtiges Gesetz, das über 60 Prozent aller Haushalte betrifft, dasjenige Gesetz ist, das am wenigsten eingehalten wird? Wie rechtfertigt er das staatspolitisch? Was gedenkt der Bundesrat zu tun, damit der gesetzliche Zustand in Bezug auf nicht übersetzten Renditen wieder hergestellt wird?
2. De facto wurde schleichend eine Marktmiete eingeführt, ohne je einen einzigen Buchstaben des Gesetzes geändert zu haben. Angesichts der Tatsache, dass die gesetzlichen Vorgaben und die Realität in Bezug auf übersetzte Renditen so weit auseinanderklaffen und der Bundesrat seit 15 Jahren diesbezüglich untätig bleibt: Wieso ist er nicht bereit, umgekehrt das Gesetz an die Realität anzupassen und eine referendumsfähige Vorlage zu präsentieren, die eine de jure Marktmiete konstituiert? Glaubt der Bundesrat, dass dies keine Chance in einer Volksabstimmung hätte? Wieso toleriert er dann die de facto Marktmiete?
3. Der Bundesgerichtsentscheid BGE 4A_554/2019 E. 8.4 bezieht sich in den Erwägungen auf die Parlamentarische Initiative [17.491](#), die eine Erhöhung der zulässigen Nettorendite verlangt, und folgt in seinem Beschluss präzise den verlangten zwei Prozent über Referenzzinssatz für die zulässige Nettorendite. Das Bundesgericht verneint in langjähriger Praxis jedoch eine Vorwirkung von noch nicht beschlossenen Gesetzen – selbst dann, wenn sie zwar beschlossen, aber noch nicht rechtskräftig sind. Der Vorstoss, auf den sich das Bundesgericht bezog, wurde zwei Monate danach vom Ständerat abgelehnt. Das Bundesgericht hat also gegen den Willen des Gesetzgebers entschieden. Wie beurteilt der Bundesrat in all diesen Zusammenhängen die Gewaltentrennung?

Begründung

Das Bundesgericht setzte die maximal mögliche Nettorendite in jahrzehntelanger Praxis auf 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz fest und koppelte damit die Rendite vor allem an den Hypothekenzins. Am 26. Oktober 2020 entschied das Bundesgericht, die zulässige Rendite auf 2 Prozent über den Referenzzinssatz anzuheben (BGE 4A_554/2019 E. 8.4). Es gab auch im Parlament einen Vorstoss ([17.491](#)), der eine



"zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht" verlangt: Konkret wurde verlangt, Artikel 269 des Obligationenrechts so anzupassen, dass "Die mit dem Landesindex der Konsumentenpreise indexierte Eigenkapitalrendite ist übersetzt, wenn sie den hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozent übersteigt." Der Vorstoss stellte also kein Begehren für die Umstellung auf eine Marktmiete, sondern blieb beim jetzigen System der Kostenmiete, allerdings mit einem um 1,5 Prozentpunkte höheren Renditedeckel als bisher. Dieser Vorstoss wurde jedoch am 15. Dezember 2020 vom Ständerat abgelehnt.

Stellungnahme des Bundesrates vom 18.05.2022

Die erwähnte Studie geht von einem theoretischen Mietzins aus, der aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren errechnet wird. Dieser Wert entspricht nicht dem mietrechtlich zulässigen Mietzins und lässt ausser Acht, dass auch Mehrleistungen der Vermieterschaft zu Mietzinserhöhungen führen können. Zudem kann der Mietzins bei Erst- und Wiedervermietungen relativ frei festgesetzt werden. Die Studie stützt sich wesentlich auf die Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes der seit 2008 von 3,5 Prozent auf heute 1,25 Prozent gesunken ist. Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes können die Mieterinnen und Mieter eine Senkung der Miete verlangen; das Mietrecht sieht aber keine automatische Senkung vor. Erfahrungsgemäss kommt es bei Senkungen des Referenzzinssatzes lediglich bei einer Minderheit der Mietverhältnisse zu einer Mietzinssenkung – sei dies freiwillig durch die Vermieterschaft oder auf Verlangen der Mieterschaft.

1. Der Bundesrat teilt die Einschätzung, dass das Mietrecht dasjenige Gesetz sei, das am wenigsten eingehalten werde, nicht. Gemäss geltendem Recht wird der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nur dann wirksam, wenn die Mieterschaft diesen in Anspruch nimmt und den Mietzins überprüfen lässt. Tut dies die Mieterschaft nicht, bleiben auch an sich missbräuchliche Mietzinse für die Mietparteien verbindlich. Vorschläge zur Anpassung dieses Systems wurden wiederholt diskutiert, fanden aber im Parlament keine Mehrheit. Jüngst scheiterten zwei Motionen der Kommission für Rechtsfragen des Ständerats ([20.3922](#) und [18.4101](#)), welche den Bundesrat beauftragen wollten, die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung zu überprüfen. Der Bundesrat geht darum davon aus, dass es derzeit keine politischen Mehrheiten für eine umfassende Mietrechtsrevision gibt. Dies schliesst punktuelle Anpassungen und Verbesserungen, wie sie im Diskussionsprozess Mietrecht besprochen werden, nicht aus.

2. Der Bundesrat ist nicht untätig, sondern hat in den vergangenen Jahren wiederholt selber Anpassungen im Mietrecht vorgeschlagen oder auch Vorstösse aus dem Parlament positiv beurteilt. Zu erwähnen sind beispielsweise der Vorschlag eines hedonischen Vergleichsmietemodells im Jahre 2008 oder eine schweizweite Ausweitung der Formularpflicht zur Bekanntgabe des Anfangsmietzinses 2015. Diese sowie weitere Vorschläge wurden vom Parlament abgelehnt.

Der Bundesrat beobachtet die Entwicklungen aufmerksam und setzt sich nach wie vor für den Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ein. So soll der vom WBF lancierte Diskussionsprozess Mietrecht eine konstruktive Diskussion über mietrechtliche Fragen in Gang bringen (siehe dazu die Stellungnahme des Bundesrates zur Motion [22.3185](#) Meyer Mattea).

3. Wie ausgeführt, verfolgt der Bundesrat die durch den Bundesgerichtsentscheid ausgelösten Diskussionen. Aus Gründen der Gewaltentrennung hält sich der Bundesrat indessen mit der Bewertung von Entscheiden des Bundesgerichts oder des Parlaments zurück.

Antwort des Bundesrates.

Chronologie

- | | |
|------------|---|
| 17.06.2022 | Nationalrat
Diskussion verschoben |
| 07.12.2023 | Wird übernommen |
| 15.03.2024 | Abgeschrieben, weil nicht innert zwei Jahren abschliessend im Rat behandelt |

Zuständigkeiten

Zuständige Behörde

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)



Weitere Informationen

Erstbehandelnder Rat

Nationalrat

Mitunterzeichnende (16)

Aebischer Matthias, Barrile Angelo, Dandrès Christian, Fehlmann Rielle Laurence, Friedl Claudia, Locher Benguerel Sandra, Marra Ada, Marti Samira, Masshardt Nadine, Munz Martina, Pult Jon, Roth Franziska, Schneider Schüttel Ursula, Seiler Graf Priska, Storni Bruno, Widmer Céline

Links

Weiterführende Unterlagen

Amtliches Bulletin

