

Kommission für Rechtsfragen (RK)
Parlamentsgebäude
Bundesplatz 3
3003 Bern

Per E-Mail an:

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

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:

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^{bis} 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

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:

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