

## Orts- und Quartierüblichkeit bei Mietzinsen praktikabel machen

---

Eingereicht von



• Egloff Hans

---

Einreichungsdatum	20.06.2013
Eingereicht im	Nationalrat
Stand der Beratung	Im Plenum noch nicht behandelt

---

### Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, Artikel 11 VMWG dahingehend anzupassen, dass sich die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse mit vernünftigem Aufwand nachweisen lässt. Die erforderlichen Kriterien für vergleichbare Wohnungen sind zu vereinfachen. Insbesondere die vergleichbaren Bauperioden sind flexibler festzulegen: Vorkriegsbauten sind durchwegs miteinander vergleichbar; bei jüngeren Bauten ist eine Vergleichsperiode von 25 Jahren angemessen. Nach umfassenden Renovationen ist ein neues „wirtschaftliches Alter“ anzunehmen. Zustand und Ausstattung sind zusammenzufassen und mit drei einfach unterscheidbare Kategorien (einfach/gut/sehr gut) zu werten. Zu prüfen ist sodann die unterstützende Zulassung von etablierten Statistiken oder Schätzergutachten.

### Begründung

Nach Art. 269a lit.a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Art. 11 der VMWG legt die massgeblichen Kriterien für den Vergleich der Mietobjekte fest. Die Gerichte haben allerdings übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt. Sie stellen derart hohe Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien, dass der Beweis mit vernünftigem Aufwand nicht erbracht werden kann. Wie soll die beweisbelastete Partei nur schon an die erforderlichen Detailangaben zu „fremden“ Mietobjekten zu Daten herankommen? Selbst wenn dies gelingt, ist der Prüfungsaufwand für die Gerichte und Schlichtungsbehörden unverhältnismässig. Zudem sind diese selbst keine Immobilienfachexperten und kaum in der Lage, die Vergleichsobjekte im geforderten Detaillierungsgrad bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode objektiv zu beurteilen. Namentlich bei mehreren Jahrzehnte alten Gebäuden (also genau bei jenen Wohnungen, für welche das Bundesgericht mangels Tauglichkeit der realitätsfremden Kriterien zur Ertragsbemessung auf die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten verweist), ist es heute nahezu unmöglich, die genügende Anzahl von Objekten zu finden, welche nach allen fünf geforderten Elementen nahezu identisch sind. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist unweigerlich zum Scheitern verurteilt. Die Rechtsprechung hat damit die Zulässigkeit der orts- und quartierüblicher Mietzinse faktisch aus dem Gesetz gekippt.

---

## **Erstbehandelnder Rat**

Nationalrat

### **Mitunterzeichnende (27)**

- Aebi Andreas svp
- Binder Max
- Brand Heinz
- Brunner Toni
- Büchel Roland Rino
- Feller Olivier FDP
- Geissbühler Andrea Martina
- Gmür Alois, CVP
- Gössi Petra FDP
- Guhl Bernhard, BPD
- Herzog Verena
- Hurter Thomas
- Hutter Markus FDP
- Keller Peter
- Killer Hans
- Knecht Hansjörg
- Leutenegger Filippo
- Müri Felix
- Pantani Roberta
- Pezzatti Bruno. FDP
- Quadranti Rosmarie, BDP
- Quadri Lorenzo (LEGA)
- Rickli Natalie Simone
- Schneeberger Daniela, FDP
- Schwander Pirmin
- Stamm Luzi
- Vitali Albert