

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



14.403 n Pa. Iv. Feller. Mietrecht. Entkopplung des zulässigen Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 29. Mai 2015

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 29. Mai 2015 die von Nationalrat Olivier Feller am 3. März 2014 eingereichte parlamentarische Initiative vorgeprüft.

Mit der parlamentarischen Initiative wird verlangt, das Obligationenrecht dahingehend zu ändern, dass der zulässige Mietertrag vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppelt wird.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung, der Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit (Nidegger, Brand, Fehr Hans, Reimann Lukas, Rickli Natalie, Schwander) beantragt, der Initiative Folge zu geben.

Berichterstattung: Schneider Schüttel (d), Chevalley (f)

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Daniel Vischer

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Das Obligationenrecht (insbesondere die Art. 269 und 269a Bst. c) ist dahingehend zu ändern, dass der übersetzte Ertrag nicht mehr in Abhängigkeit vom hypothekarischen Referenzzinssatz festgelegt werden kann.

1.2 Begründung

Nach Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegt ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache vor, wenn der Ertrag des von der Vermieterin oder vom Vermieter investierten Eigenkapitals 0,5 Prozent des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Als übersetzt gilt heute somit ein Ertrag des investierten Eigenkapitals von mehr als 2,5 Prozent. Der hypothekarische Referenzzinssatz stützt sich auf den volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen. Dieses Kriterium ist künstlich und abstrakt und entspricht nicht der sozioökonomischen Realität. Damit wird man weder den Ansprüchen der Vermieterseite noch jenen der Mieterseite gerecht. Deshalb fordere ich, dass der zulässige Ertrag nicht mehr aufgrund dieses Kriteriums festgelegt werden kann. Bemerkenswert ist, dass auch die grüne Fraktion in ihrer parlamentarischen Initiative 13.459 den abstrakten und künstlichen Charakter des hypothekarischen Referenzzinssatzes kritisiert und fordert, dass Mietzinse nicht mehr aufgrund dieses Kriteriums angepasst werden. Ausserdem weise ich darauf hin, dass ein zulässiger Mietzins festgelegt werden kann, indem man sich auf die orts- und quartierüblichen Mietzinsen stützt. Damit diese Methode leichter anwendbar ist, müsste sie jedoch vereinfacht werden, wie dies die Motion Egloff 13.3562 fordert.

2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat der parlamentarischen Initiative am 28. August 2014 mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge gegeben. Die Kommission des Ständerates stimmte diesem Beschluss am 17. November 2014 mit 7 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung nicht zu. In der Folge hatte die Kommission des Nationalrates die Initiative an ihrer Sitzung vom 29. Mai 2015 erneut zu beraten. Sie beantragt ihrem Rat mit 14 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung, der Initiative keine Folge zu geben.

3 Erwägungen der Kommission

Die Mehrheit der Kommission erinnert daran, dass in den letzten Jahren mit nur beschränktem Erfolg Mietrechtsrevisionen lanciert worden sind. Auch das gegenwärtig veränderte Zinsumfeld dürfe nicht dazu führen, das austarierte Mietrecht ohne umfassende Betrachtung der Situation in seinen Grundzügen zu ändern. Die Kommissionmehrheit ist der Auffassung, dass das vorliegende, komplexe Thema ganzheitlich und nicht nur punktuell angegangen werden muss. Sie betont, dass



die sensible Thematik des Mietrechts ein Zusammenspiel verschiedener Interessen auf Mieter- und Vermieterseite ist. Entsprechend sollten die Mieter- und die Vermieterseite auch umfassend in die Diskussion einbezogen werden. Die Initiative verlange, dass der übersetzte Ertrag nicht mehr in Abhängigkeit vom hypothekarischen Referenzzinssatz festgelegt werden kann, sie lege aber keine Alternativen vor. Die parlamentarische Initiative sei der falsche Weg, um in einem solch komplexen Bereich gesetzgeberisch tätig zu werden.

Die Minderheit unterstreicht, dass das Kriterium des hypothekarischen Referenzzinssatzes künstlich und abstrakt sei und nicht der sozioökonomischen Realität entspreche. Die markante Veränderung des Immobilien- und Hypothekarmarktes der letzten Jahre offenbare Handlungsbedarf. Der Status quo könne für Eigentümer und institutionelle Anleger wie Pensionskassen mittel- und langfristig zu Problemen führen. Der Vorteil der Initiative liege gerade darin, dass sie offen formuliert sei und das Parlament genügend Spielraum habe, eine angemessene Lösung zu finden.