

**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