Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

31. Juli 2025

Bericht des BWO zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493

Präzisierung des Begriffs der Quartierüblichkeit

Aktenzeichen: BWO-574.1-2392/23/13

Inhalt

1 Ausgangslage ... 3

1.1 Parlamentarische Initiative 17.493 (Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen) ... 3

1.2 Offene Fragen zur Definition der Orts- und Quartierüblichkeit ... 3

1.3 Antrag ... 4

2 Orts- und quartierübliche Mietzinse ... 4

2.1 Rechtliche Grundlagen ... 4

2.2 Annäherungen an die Begriffe ... 4

2.2.1 Vorbemerkung ... 4

2.2.2 Begriffe der Orts- und Quartierüblichkeit ... 5

2.3 Besteht ein Begriff der Quartierzugehörigkeit? ... 12

2.4 Ist das rechtliche Kriterium der Quartierüblichkeit nur in Ortschaften ab einer gewissen Grösse relevant? ... 12

2.5 Besteht in Bezug auf den Begriff «Orts- und Quartierüblichkeit» ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf? ... 13

2.6 Praktischer Handlungsbedarf? ... 13

3 Beispiele für Mietzinsstatistiken ... 13

3.1 Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg ... 13

3.2 Mietpreisraster des Kantons Basel-Stadt ... 15

3.3 Mietzinsrechner des Kantons Genf ... 16

4 Lösungsweg gemäss der parlamentarischen Initiative 17.493 ... 17

4.1 Beschluss der Kommission für Rechtsfragen vom 16. August 2024 ... 17

4.2 Zielerreichungsgrad ... 17

5 Alternative Lösungsansätze ... 17

5.1 Lösung in Form eines Anhangs mit einem Quartierkataster ... 17

5.2 Lösung auf der Basis der parlamentarischen Initiative 17.493 ... 18

6 Gesamtwürdigung ... 19

1 Ausgangslage

1.1 Parlamentarische Initiative 17.493 (Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen)

Die parlamentarische Initiative 17.493 (Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen) wurde am 29. September 2017 vom früheren Nationalrat Hans Egloff eingereicht. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) gab der parlamentarischen Initiative am 6. Juli 2018 Folge und die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) erteilte diesem Beschluss am 6. November 2018 die Zustimmung. Die Frist zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative wurde vom Nationalrat am 18. Dezember 2020 und am 16. Dezember 2022 jeweils um zwei Jahre verlängert.[1]

Anlässlich der Sitzung vom 10. November 2022 erteilte die RK-N dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den Auftrag, ihr – unter anderem zur parlamentarischen Initiative 17.493 – an einer der nächsten Sitzungen verschiedene Umsetzungsvarianten zu unterbreiten.[2] Am 27. April 2023 beauftragte die RK-N das BWO, einen Vorentwurf und erläuternden Bericht mit verschiedenen Varianten zur Umsetzung auszuarbeiten.[3] Der Vorentwurf wurde am 16. November 2023 von der RK-N verabschiedet.[4] Am 20. Dezember 2023 eröffnete die RK-N das Vernehmlassungsverfahren, das bis zum 10. April 2024 dauerte.[5] Die RK-N nahm den Ergebnisbericht über die Vernehmlassung[6] am 16. August 2024 zur Kenntnis. Sie entschied sich unter anderem für eine Umsetzung nach dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative und nicht entsprechend der alternativen Variante.[7]

1.2 Offene Fragen zur Definition der Orts- und Quartierüblichkeit

Am 14. Februar 2025 hat die RK-N dem BWO den Auftrag erteilt, noch offene Fragen im Zusammenhang mit dem Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit zu klären.[8] Der Nationalrat entschied am 21. März 2025 mit 116 zu 68 Stimmen bei fünf Enthaltungen die Frist zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 um zwei Jahre bis zur Frühjahrssession 2027 zu verlängern. Eine Minderheit hatte die Abschreibung beantragt.[9]

Der vorliegende Bericht dient der Umsetzung des Auftrags vom 14. Februar 2025.

---

1 17.493 | Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen | Amtliches Bulletin | Das Schweizer Parlament.

2 RK-N, Freitag, 11. November 2022, 16.45, Medienmitteilung, Regeln der Mietzinsgestaltung: Kommission spricht sich für punktuelle Anpassungen aus, **Link**.

3 RK-N, Freitag, 28. April 2023, 16h20, Medienmitteilung, Für einen Straftatbestand Stalking, **Link**.

4 RK-N, Freitag, 17. November 2023, 17h15, Medienmitteilung, Kommission befürwortet Einführung der Verwahrung im Jugendstrafrecht, **Link**.

5 Vernehmlassung 2023/107 – OR (Mietrecht): Anfangsmietzins und Ort- und Quartierüblichkeit, **Link**.

6 RK-N, 16.451 parlamentarische Initiative Egloff Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters 17.493 parlamentarische Initiative Egloff Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen Ergebnisbericht zur Vernehmlassung, **Link**.

7 RK-N, Freitag, 16. August 2024, 15h30, Medienmitteilung, Kommission unterstützt punktuelle Änderungen im Mietrecht, **Link**.

8 RK-N, Freitag, 14. Februar 2025, 14h30, Medienmitteilung, Transparenzregister: Kommission auf der Linie des Ständerats, **Link**.

9 Amtliches Bulletin (AB) Nationalrat Frühjahrssession 2025 Fünfzehnte Sitzung 21.03.25, N 515 f. **Link**

1.3 Antrag

An ihrer Sitzung vom 14. Februar 2025 stimmte die RK-N folgendem Antrag zu:

> «**Die Verwaltung wird mit Abklärung folgender Frage beauftragt und um Vorlegung von konkreten Lösungsvorschläge gebeten:**
> Zu *Art. 269a Abs. 2 und 3 (Orts- und Quartierüblichkeit)*
> Es hat in der Praxis Fälle gegeben, in denen bei der Prüfung der Quartierüblichkeit die Quartierzugehörigkeit von Wohnungen umstritten gewesenen war. Es soll daher abgeklärt werden, ob eine Klärung des Begriffes der Quartier-Zugehörigkeit braucht. Gibt es hierfür bereits schweizweit einheitliche Definitionen? Auch ist zu abzuklären, ab welcher Ortsgrösse überhaupt von einer Massgeblichkeit der Quartierunterschiede auszugehen ist. Braucht es hierfür genauere Definitionen.»

Gefragt ist somit ein zusätzlicher Bericht, der kurz die Ausgangslage aufzeigt, wonach es keine einheitliche Definition der «Quartier- und Ortsüblichkeit» gibt. Weiter ist die Frage zu erörtern, ob das rechtliche Kriterium nur für Ortschaften ab einer gewissen Grösse relevant ist. Schliesslich stellt sich die Frage, ob Bedarf für eine «Klärung» im Obligationenrecht (OR)[10] besteht.

Dabei wird in Betracht gezogen, der Kommission alternative Ansätze aufzeigen, wie solche Fragen gelöst werden könnten.

2 Orts- und quartierübliche Mietzinse

2.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Orts- und Quartierüblichkeit bestehen rechtliche Grundlagen in Form von Artikel 269*a* Buchstabe a OR sowie Artikel 11 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)[11]. Der Auslegung durch die Gerichte im Bereich der orts- und quartierüblichen Mietzinse kommt eine grosse Bedeutung zu. Dies betrifft die für die Geltendmachung der Orts- oder Quartierüblichkeit geltenden Voraussetzungen. Die Unzufriedenheit insbesondere über die gemäss der Rechtsprechung zu erfüllenden Kriterien war der Grund für die Einreichung der parlamentarischen Initiative 17.493.

Aus historischer Sicht stellt sich die Frage, ob der Einfluss der Rechtsprechung bewusst so angestrebt worden ist. De lege ferenda kann man sich mit Blick auf die vorzuschlagende Lösung fragen, ob und welche für die Orts- und Quartierüblichkeit massgebenden Punkte der Rechtsprechung überlassen werden sollen.

2.2 Annäherungen an die Begriffe

2.2.1 Vorbemerkung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen bildet Ziffer 5.2.2.2 des Entwurfs für einen Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates zuhanden des Plenums betreffend die parlamentarischen Initiativen 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen». Dieser Entwurf wurde der RK-N für die Sitzungen vom 7. November 2024 und 14. Februar 2025 unterbreitet. Nach der Fristverlängerung bezüglich der parlamentarischen Initiative 17.493, nach Ausführung des vorliegenden Auftrags und nach der am 21. März 2025 erfolgten Abschreibung der parlamentarischen Initiative 16.451 wird der erwähnte Bericht überarbeitet werden. Ziffer 5.2.2.2. Orts- oder Quartierüblichkeit wird – soweit dies als nötig erachtet wird – ergänzt werden.

[10] SR **220**

[11] SR **221.213.11**

2.2.2 Begriffe der Orts- und Quartierüblichkeit

2.2.2.1 Anwendung in besonderen Sachverhalten

Im Bundesratsbeschluss vom 27. September 1936 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung wurde das damalige Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) ermächtigt, unter anderem Vorschriften über die Miet- und Pachtzinse zu erlassen. Mit Wirkung ab dem 28. September 1936 wurde durch den Vorsteher des EVD verfügt, dass Preiserhöhungen ohne Genehmigung untersagt waren. Die Eidgenössische Preiskontrollstelle (EPK) war für die Durchführung der entsprechenden Bestimmungen verantwortlich.[12] Mit dem Kreisschrieben No. 46 erliess die EPK Richtlinien betreffend die Behandlung von Gesuchen um Genehmigung von Mietzinserhöhungen. Darin wurden abschliessend fünf Konstellationen als mögliche Grundlage für eine Genehmigung angeführt. Aus den offensichtlich untersetzten Mietpreisen wurde eine Vergleichsmiete zur Bestimmung des orts- oder quartierüblichen Mietzinses abgeleitet.[13] Im Kreisschreiben erfolgte ein expliziter Verweis auf ortsübliche Schätzungen für den Fall des Mangels an Grundlagen für die Ermittlung des Mietzinses.[14]

Im Kreisschreiben Nr. 130 A/46 vom 22. Juni 1946, das von der EPK in Überarbeitung von bisherigen Bestimmungen formuliert worden war, wurde eine Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in ländlichen Gegenden und für begründete Ausnahmefälle vorgesehen. In den entsprechenden Sachverhalten waren die ortsüblichen Ansätze für Mietzinse heranzuziehen.[15]

Per 1. Januar 1953 trat – wie HAUSMANN darlegt – der erste Bundesbeschluss über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle in Kraft. Dem Bund wurde es auf dieser Grundlage erlaubt, Vorschriften über Miet- und Pachtzinse sowie zum Schutze von Mietenden zu erlassen. Der Bundesbeschluss sah auch vor, dass der Bund die Befugnisse an die Kantone übertragen konnte.[16] Auf der Grundlage dieses ersten Verfassungszusatzes wurde der Bundesbeschluss über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 10. Juni 1953 (PKB 1953) erlassen.[17] Dieser enthielt in Artikel 3 Absatz 2 eine Regelung, wonach bei Erstvermietungen und bei Vergrösserungen der Mietsache die Mietzinse anhand der quartierüblichen Mietpreise von gleich alten und gleichwertigen Objekten festgelegt werden konnten.[18]

---

[12] Vgl. mit weiterführenden Hinweisen und Erwägungen, HAUSMANN URS, Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses, Europäische Rechts- und Regionalgeschichte, Band 19, Zürich / St. Gallen 2016, S. 172 f. (zit.: HAUSMANN).

[13] Vgl. HAUSMANN, S. 175 Fn. 716, welcher an dieser Stelle auf ZIHLMANN PETER, Das Mietrecht, Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker, Zürich 1995, S. 144, hinweist.

[14] Vgl. HAUSMANN, S. 175 Fn. 716.

[15] Vgl. HAUSMANN, S. 187 und S. 192.

[16] Vgl. HAUSMANN, S. 236, mit umfassenden weiteren Erwägungen und Recherchen.

[17] Vgl. HAUSMANN, S. 236.

[18] Vgl. HAUSMANN, S. 238.

2.2.2.2 Verhältnis zum Markt

Die quartierüblichen Mietzinse wurden für die ausgewählten Fälle hauptsächlich deshalb berücksichtigt, weil sich das Verfahren zur Bestimmung des Mietzinses über den Anlagewert mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr 1939 schwieriger gestaltete.[19] Am 30. Dezember 1953 erliess der Bundesrat auf der Grundlage der PKB die Verordnung über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts (VMK 1953), welche zwischen dem 1. Januar 1954 und dem 31. Dezember 1956 anwendbar war. Artikel 11 der VMK sah vor, dass bei einer Veränderung der unbeweglichen Mietsache durch eine Vergrösserung oder eine Abnahme der Mietfläche, für die Mietzinsanpassung die quartierüblichen Preise für gleich alte und gleichwertige Objekte massgebend sein sollten.[20] Ein analoges Abstellen auf die quartierüblichen Mietzinse sollte auch bei Mietobjekten, die am 31. August 1939 nicht oder in anderer Form vermietet waren und nicht der behördlichen Festsetzung des zulässigen Mietzinses unterlagen, erfolgen.[21] Wie HAUSMANN darlegt, diente das Abstützen auf die Quartierüblichkeit damals noch weniger als heute weder der Bestimmung des Marktmietzinses noch der Berücksichtigung von marktorientierten Elementen. Im Vordergrund habe eine alternative Herleitung der Kostenmiete und nicht die Ermittlung der Marktsituation vor Ort gestanden. Die zulässige Kostenmiete sei indirekt über die kostenbasierten Mietzinse von vergleichbaren Mietsachen in umliegenden Drittliegenschaften bestimmt worden.[22]

Die in diesem Sinne erfolgende Berücksichtigung der quartierüblichen Mietzinse und der ausdrückliche Passus in der Verordnung hatten eine massive Einschränkung der Möglichkeit einer freien und gleichzeitig gesetzeskonformen Mietzinsfestlegung zur Folge. Damals wurde nicht angestrebt, für die Bestimmung der Mietzinse Marktelemente zu verwenden.[23] Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen des heute geltenden Mietrechts wurde in einem Votum im Nationalrat festgehalten, dass die Bestimmung über die orts- und quartierüblichen Mietzinse ein Marktelement aufgreifen würde.[24] Im Kontext der Beratung der Motion 90.350 betreffend die Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen der freisinnig-demokratischen Fraktion[25] wurde in einem Votum darauf hingewiesen, dass die Kostenmiete durch den Ausdruck der «Orts- und Quartierüblichkeit» durchbrochen würde. Die Orts- und Quartierüblichkeit würde ihrerseits durch die generelle Begrenzung des Missbrauchs durchbrochen.[26] In diese Richtung geht auch eine Einschätzung in der Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» vom 15. September 1999, indem festgehalten wird, das Mietrecht enthalte Marktelemente wie die Orts- und Quartierüblichkeit.[27] Es scheint damit von gewissen Akteuren eine Änderung in der Einordnung resp. der Zuschreibung der Funktion der orts- oder

---

[19] Vgl. HAUSMANN, S. 238.

[20] Vgl. auch Amtliche Sammlung **1953** 1073, hier 1289.

[21] Vgl. HAUSMANN, S. 240 und 244.

[22] Vgl. HAUSMANN, S. 244.

[23] Vgl. HAUSMANN, S. 244 f.

[24] Vgl. Amtliches Bulletin Nationalrat vom 16. März 1989 Band II, 506: Votum RECHSTEINER, 513.

[25] Vgl. 90.350 MO Fraktion R.

[26] Vgl. Amtliches Bulletin Nationalrat vom 4. Oktober 1990 Band IV, 1855: Votum LEUENBRGER, 1857.

[27] Vgl. BBl **1999** 9823, hier 9829.

quartierüblichen Mietzinse erfolgt zu sein. Diese Auslegung findet sich auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichts, das festgehalten hat, das absolute Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse basiere auf den Marktmieten.[28] Das Zürcher Mietgericht erwägt dahingegen, dass die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete – entgegen einer landläufigen Meinung – nicht mit der Marktmiete gleichgesetzt werden darf. Die Orts- und Quartierüblichkeit würde vielmehr auf Mietzinse abstellen, welche für vergleichbare Objekte im Zeitpunkt der Beurteilung tatsächlich bezahlt würden. Dabei sei es nicht von Bedeutung, wann die entsprechenden Mietverträge abgeschlossen worden seien. Vor diesem Hintergrund erachtete das Zürcher Mietgericht Vergleichsobjekte, die auf Ausschreibung auf einer Immobilienplattform basierten, als offensichtlich untauglich, um die Orts- und Quartierüblichkeit zu belegen oder als Indiz zu dienen.[29] Entsprechend der Auffassung des Zürcher Mietgerichts ist die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete nicht ein Ausdruck des Marktmieteprinzips, das entsprechend dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage funktioniert. Die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete sei wie das Kriterium der Kostenmiete ein Korrektiv zum Marktmieteprinzip.[30]

2.2.2.3 Stärkere Verbreitung der quartierüblichen Mietzinse im Vergleich zu den ortsüblichen Mietzinsen in den Erlassen

Weiter ergibt sich aus konsultierten Materialien und Quellen, dass der Terminus «quartierüblich» in den Erlassen früher als der Begriff «ortsüblich» verwendet worden ist. In diesem Sinne nimmt Artikel 3 des Bundesbeschlusses über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 28. September 1956 auf die quartierüblichen Mietzinse für gleich alte und gleichwertige Objekte Bezug.[31] Auch Artikel 7 Buchstabe c des Bundesbeschlusses über Immobilien in der Botschaft des Bundesrates vom 8. März 1965, stellt auf die quartierüblichen Mietzinse ab.[32] Die Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung vom 30. Dezember 1965[33] regelte die Zulässigkeit quartierüblicher Mietzinse als Referenz in Sachverhalten von niedrigen Mietzinsen bestehender Mietsachen. In diesem Zusammenhang mussten der Zustand, das Alter und die Lage der Mietsache berücksichtigt werden. Diese Kriterien bezogen sich auf Wohnräume, während bei Geschäftsräumen unter quartierüblichen Mietzinsen die Quadratmeterzinse von gleich alten und gleichwertigen Objekten verstanden wurden.[34]

Im Entwurf des Bundesrates vom 11. Februar 1972 zu einem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) wurde gemäss HAUSMANN festgehalten, dass Mietzinse, die den quartierüblichen Mietzins von vergleichbaren Objekten nicht wesentlich übersteigen, nicht missbräuchlich waren. Die ortsüblichen Mietzinse wurden im Rahmen der Gesetzgebungsarbeiten ergänzt.[35] In diesem Sinne wurden in der Verordnung über die Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen (Vom 5. Mai 1976) in Artikel 3 Absatz 1 der Mietzins vor der Erneuerung (Altmiete bzw. ort- oder quartierüblicher) Mietzinse und die Erneuerungskosten für den Mietzins nach der Erneuerung als massgeblich erklärt.[36]

---

[28] Vgl. zum Beispiel BGer 4A_63/2024 Arrêt du 17 juin 2024, consid. 5.2.; BGer 4A_448/2021 Arrêt du 11 avril 2022, consid. 3.1.2.; BGer 4A_288/2020 Arrêt du 13 janvier 2021, consid. 4.2.3.

[29] Vgl. Bezirksgericht Zürich, Mietgericht, MJ210018-L, Urteil vom 19. Mai 2022, ZMP 2022 Nr. 5, IV. Materielles E. 4.1 und 5.1.2.

[30] Vgl. Bezirksgericht Zürich, Mietgericht, M210048-L, Urteil vom 1. September 2021, ZMP 2021 Nr. 11, E. 2.2.3, bestätigt durch Bezirksgericht Zürich, Mietgericht, MJ210048-L-NG210016-O, Urteil vom 17. Januar 2023, ZMP 2023 Nr. 1, III. (Zur Berufung im Einzelnen) E. 4.2.5.

[31] Vgl. BBl **1956** II 273, hier 274.

[32] Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zu einem Bundesbeschluss über Mietzinse für Immobilien (Vom 8. März 1965), BBl **1965** I 845, hier 859.

[33] Amtliche Sammlung **1965** 1217, hier 1223 (Art. 21).

[34] Vgl. HAUSMANN, S. 261 f.

[35] Vgl. HAUSMANN, S. 314 f. Fn. 1232.

[36] Vgl. Amtliche Sammlung **1976,** Heft 18 vom 10. Mai 1976, S. 969, hier 1112.

Die ortsüblichen Mietzinse waren im Zusammenhang mit den Dienstwohnungen von Mitarbeitenden von Departementen im frühen 20. Jahrhundert von Bedeutung und wurden im Voranschlag aufgelistet.[37] In der parlamentarischen Beratung von Teuerungszulagen für das Bundespersonal für das Jahr 1922 wurde über eine Vorlage gesprochen, die eine Untersuchung vorsah, ob der Mietzins für eine Dienstwohnung in einem Verhältnis zum **durchschnittlichen Mietzins steht, welcher in der betreffenden Ortschaft üblich ist.**[38] Bereits 1912 stellte der Bundesrat im Zusammenhang mit Dienstwohnungen fest, dass es bei der Schätzung des Wertes der Wohnungen nach dem ortsüblichen Durchschnittspreis sehr stark auseinandergehende Ansichten gibt.[39]

Im Kreisschreiben der eidgenössischen Preiskontrollstelle an die kantonalen Mietpreiskontrollstellen betreffend Richtlinien für die Mietpreiskontrolle (Vom 22. Juni 1946) wurde in Ziffer 25. eine Regelung für seit Kriegsbeginn erstellte Bauten erlassen. Sofern noch keine definitive Bauabrechnung vorgelegt werden konnte, sollten provisorische Mietzinse auf der Grundlage von ortsüblichen Mietzinsen unter Berücksichtigung von voraussichtlich höheren Kosten, festgelegt werden. Ziffer 28. legte mit Blick auf die Bestimmung des Landwerts bei Vorkriegsbauten fest, dass die Parzellengrösse und der «orts- bzw. quartierübliche» Landpreis per 31. August 1939 massgebend sein sollten. In Ziffer 52. wurde festgehalten, dass in ländlichen Verhältnissen sowie in begründeten Ausnahmefällen die besonderen, namentlich die örtlichen Verhältnisse angemessen berücksichtigt werden sollen. Dabei sei den ortsüblichen Ansätzen für Mietzinse Rechnung zu tragen.[40] Örtliche Mietzinse wurden in der Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zu einem Bundesbeschluss über Mietzinse für Immobilien und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte vom 23. August 1960 erwähnt. Diese hätten sich aufgrund der neuen Ordnung entwickelt. Zudem sei dem Zustand der Mietsache sowie dem Alter, der Art und der Lage Rechnung zu tragen. Der Bundesrat führte weiter aus, dass ein höherer Satz dann erlaubt werden könne, wenn im konkreten Einzelfall der bisherige Mietzins aufgrund von besonderen Umständen niedriger als die quartier- oder branchenüblichen Mietzinse für gleich alte und gleichwertige Objekte sei.[41] Mit dem branchenüblichen Mietzins brachte der Bundesrat ein weiteres Kriterium ins Spiel.

2.2.2.4 Abgrenzungen

In den Beratungen der parlamentarischen Initiative 96.407 Thanei[42] wurde ausgeführt, dass vorgesehen sei, an die Stelle der Orts- und Quartierüblichkeit die sogenannten statistischen Mietzinse treten zu lassen. Die Statistiken sollten durch eine Zusammenarbeit von Bund und Kantonen erarbeitet werden. Die

---

[37] Vgl. z. B. Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Voranschlag der Schweizerischen Eidgenossenschaft für das Jahr 1922 vom 11. November 1921, in Staatsrechnung und Voranschlag **1922**, E6103, Tabelle VIII – Dienstwohnungen, herunterladbar von der Website des Schweizerischen Bundesarchivs: Voranschlag

[38] Vgl. Protokolle der Bundesversammlung 1922, NR 13. Sitzung vom Donnerstag, 2. Februar 1922, CH-BAR#E1301#1960/51#205, Votum MIESCHER, 708; kann heruntergeladen werden unter: NR 13. Sitzung vom 02.02.1922.

[39] Vgl. Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Schweizerischen Bundesrates vom Mittwoch, 2. Oktober 1912, S. 70 des gesamten Dokuments; kann von der folgenden Website des Bundesarchivs heruntergeladen werden: 70010773.pdf.

[40] Vgl. BBl **1946** II 940, hier 948, 949 und 954.

[41] Vgl. BBl **1960** II 697, hier 701.

[42] Vgl. 96.407 | Mietzinse. Änderung des Mietrechtes | Geschäft | Das Schweizer Parlament.

Initiantin versprach sich von den statistischen Mietzinsen Rechtssicherheit für Mietende und Vermietende.[43]

In Debatten zum Steuerrecht wurden geteilte Auslegungen zur Frage der ortsüblichen Verhältnisse beim Eigenmietwert vertreten. Der Bundesrat verstand die ortsüblichen Verhältnisse als Rücksichtnahme auf die unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden. Ausgangspunkt sollte der Marktwert in der entsprechenden Gemeinde, im entsprechenden Kanton sein. Daneben wurde die Auslegung vertreten, dass Ortsüblichkeit bezüglich des Eigenmietwerts im betreffenden Zusammenhang nur Rücksichtnahme auf die ortsüblichen Verhältnisse in einem Kanton bedeuten kann. Der Sinn der Ortsüblichkeit wurde darin gesehen, dass vom Bund ungefähr dieselben Eigenmietwerte wie vom Kanton festgesetzt werden.[44]

2.2.2.5 Keine Legaldefinition oder anderweitigen Umschreibungen

Die Missbrauchsgesetzgebung im Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 (BMM)[45] enthielt gemäss HAUSMANN drei Kernelemente. Ausgangspunkt für die drei Kernelemente war die Problematik, den Missbrauch zu definieren. Ein zweiter Schritt wird darin gesehen, missbräuchliche Mietzinse identifizierbar und messbar zu machen. Artikel 15 BMM legte fest, wie die Einteilung von missbräuchlichen und nicht missbräuchlichen Mietzinsen erfolgen sollte. Unter anderem sollten orts- oder quartierübliche Mietzinse nicht missbräuchlich sein. Das dritte Element lag in der Anfechtbarkeit von rechtswirksam abgeschlossenen Mietverträgen durch die Mieterschaft.[46] Gemäss den Recherchen von HAUSMANN wurde während des Verfahrens, das in den BMM mündete, nicht der Versuch einer Substantiierung des Gehalts der ortsüblichen oder quartierüblichen Mietzinse gemacht. Gleichzeitig sei die materielle Kongruenz zwischen dem orts- oder quartierüblichen Mietzins hoch ausgefallen.[47] Im Rahmen der Beratungen des geltenden Mietrechts wurde in einem Votum die Bemerkung gemacht, dass die Kommission nicht weiter entscheiden wolle, was unter dem orts- oder quartierüblichen Mietzins zu verstehen sei.[48]

Im Protokoll der Sitzung des Schweizerischen Bundesrates vom 10. Juli 1972, das unter Amtsdruckschriften auf der Website des Bundesarchivs veröffentlicht ist, wird im Zusammenhang mit Artikel 7 (offensichtlich übersetzter Kaufpreis) der Ausführungsvorschriften zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen eine weitere Funktion der ort- und quartierüblichen Mietzinse angedeutet. Weil der Ertragswert auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte zu berechnen ist, wird verhindert, dass auf in Zukunft erwartete Erhöhungen des Ertrages abgestellt

---

[43] Vgl. Amtliches Bulletin Nationalrat vom 13. Dezember 1996, Band IV, 2382: Begründung der Initiantin, 2384 (deutsch) und 2385 (französisch).

[44] Vgl. Amtliches Bulletin Nationalrat vom 7. Juni 1989, Band III, 725: Votum Bundesrat STICH und Votum FEIGENWINTER, 731 f.

[45] Amtliche Sammlung **1972** 1502.

[46] Vgl. HAUSMANN, S. 311 f.

[47] Vgl. HAUSMANN, S. 315 mit weiteren Hinweisen.

[48] Vgl. Amtliches Bulletin Ständerat vom 7. Juni 1988 Band II, 137: Votum PILLER, 139.

wird.[49] In den Materialien zur geltenden Regelung wird festgehalten, dass es sich beim quartier- oder ortsüblichen Mietzins um eine Grösse handelt, die sich nicht auf den Franken genau berechnen lasse. Es handle sich um eine Bandbreite. Innerhalb dieser Bandbreite sei der Mietzins nicht zu beanstanden.[50]

Die Frage der Interpretation wurde in einem Votum anlässlich der Beratung der parlamentarischen Initiative 93.421 Ducret[51] kurz thematisiert, indem die Bereitschaft zu einer vernünftigen Anwendung der Regelung signalisiert wurde. Diese könne unter anderem in einer flexiblen Interpretation des Begriffs «Orts- und Quartierüblichkeit» bestehen.[52]

2.2.2.6 Gibt es eine schweizweit gültige mietrechtliche Definition der Orts- und Quartierüblichkeit?

In einem Leitentscheid[53] wies das Bundesgericht 2009 darauf hin, dass zu klären ist, welches Verständnis das Gesetz dem Begriff «Quartier» zugrunde liegt, weil es sich um einen Rechtsbegriff handelt. Eine Definition sei weder in den gesetzlichen Wortlauten enthalten noch, ergebe sie sich aus den Gesetzgebungsarbeiten. Weiter stellt das Bundesgericht fest, dass es sich bisher kaum mit diesem Begriff zu beschäftigen hatte. Es sei aber präzisiert worden, dass Liegenschaften auch dann zum selben Quartier gehören können, wenn sie unterschiedliche Postleitzahlen haben.[54] Das Wort Quartier bezeichne den vierten Teil des Ganzen und sei auf die geplanten römischen Städte übertragen worden, welche durch zwei sich in der Mitte kreuzende senkrechte Strassen in vier Teile untergliedert gewesen seien. Im heutigen Sinne bezeichne der Begriff des Quartiers eine administrative Aufteilung einer Stadt oder eines Stadtteils, mit eigenem Erscheinungsbild und einer gewissen Einheit.[55] Wenn es in historischer, soziologischer oder administrativer Hinsicht eine Einheit bildet, setze es einen gewissen Umfang voraus. Das Quartier kann sich gemäss Bundesgericht nicht auf einige Gebäude oder Häuserblocks beschränken. Nach der Einschätzung des Bundesgerichts gibt es keinen Grund, in Artikel 269*a* Buchstabe a OR an einem engeren Begriff des Quartiers festzuhalten. Der Quartierbegriff sei namentlich nicht auf einen homogenen architektonischen Komplex reduziert.[56] Das Quartier umfasse eine gewisse Fläche und könne heterogen sein.[57] Nach der Auslegung des Bundesgerichts werden die Begriffe «Ort» und «Quartier» im Wortlaut von Artikel 269*a* Buchstabe a OR gleichgestellt. Unter einer Ortschaft würde man ein Dorf oder eine Kleinstadt verstehen, eine Einheit mit einer gewissen Ausdehnung, welche verschiedene Gebäudetypen umfassen kann.[58] Entscheidend seien die administrative Aufteilung der Stadt oder die Einteilung in historische Stadtteile. Ausnahmen seien vorstellbar, wenn das Objekt mit dem zu prüfenden Mietzins an der Grenze von zwei Stadtteilen liegt.[59] Nach der Einschätzung des Bundesgerichts kann vor diesem Hintergrund keine allgemeine Regel aufgestellt werden. Die Abgrenzung des als Quartier zu bezeichnenden Gebiets sei wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen und der Geschichte des Orts

---

[49] Vgl. Protokolle des Bundesrates 1972, E1004.1, S. 284 des gesamten Dokuments und S. 3 f. von 7431.3, Ausführungsvorschriften zum Bundesbeschluss über Massahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, herunterladbar unter: 70018019.pdf.

[50] Vgl. Botschaft zur Volksinitiative «für Mieterschutz», zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts) vom 27. März 1985, BBl **1985** I 1389, hier 1488 f.

[51] Vgl. 93.421 | Missbräuchliche Mietzinse. Ausnahmen (Art. 269a OR) | Geschäft | Das Schweizer Parlament

[52] Amtliches Bulletin Nationalrat vom 6. Juni 1994 Band II, 885: Votum LEUENBERGER, 887.

[53] Die betreffende Erwägung wird in République et Canton de Genève, Pouvoir Judiciaire, C/17718/2009, ACJC/959/2012, Arrêt de la Cour de justice, Chambre des baux et loyers du vendredi 29 juin 2012, consid. 5.1.2.; Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG 190019-O/U Urteil vom 2. März 2020, E. 7.4. und Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG210016-O/U, Urteil vom 17. Januar 2023, III. (Zur Berufung im Einzelnen) E. 3.4.4. wiedergegeben.

[54] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f. mit Hinweis auf BGE 123 III 317 E. 4b/ee S. 322.

[55] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f. mit Hinweis auf Le Grand Robert de la langue française.

[56] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f.; BGer 4A_612/2012 Arrêt du 19 février 2013 consid. 3.2.

[57] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f. mit Hinweis auf PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4·Aufl. 1998, Nr. 34 zu **Art. 269a OR**; République et Canton de Genève, Pouvoir judiciaire, C/6174/2010 ACJC/658/2013, Arrêt de la Cour de justice, Chambre des baux et loyers du lundi 27 mai 2013, consid. 7.2.

[58] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f.

[59] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f. mit Hinweis auf cf. RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n° 11 ad art. 269a CO, p. 554; HIGI, op. cit., nos 33 et 35 ad art. 269a CO).

abhängig. Die kantonale Behörde sei am besten in der Lage, die Abgrenzung vorzunehmen.[60] Mit dem Begriff «Quartier» werde eine administrative Unterteilung einer Stadt oder von einzelnen Stadteilen umschrieben, welche ein eigenständiges Stadtbild haben und eine gewisse Einheit aufweisen würden. Diese Einheit sei historisch, geographisch, soziologisch oder verwaltungstechnisch gebildet worden.[61] Wichtig zur Festlegung des Quartierperimeters sei der Einfluss der historischen Entwicklung auf das heutige Stadtbild und nicht die historische Entwicklung an sich.[62]

In einem Genfer Entscheid wird betont, dass das Quartier nicht nur aufgrund der geografischen Nähe definiert werde, sondern auch mit Hilfe von Faktoren wie die Infrastruktur und die verfügbaren Schul- und Sportanlagen, das Vorhandensein von Geschäften, die Verkehrsanbindung sowie das Fehlen oder die Existenz von Beeinträchtigung.[63] Entsprechend einem Zürcher Entscheid ist für die Bestimmung des Quartiers eine eher grosszügige Betrachtungsweise zu wählen. Nicht allein massgebend könnten die stadtpolitischen bzw. statistischen Quartiergrenzen für die Abgrenzung der Gebiete gemäss Artikel 269*a* OR sein. Diese würden das Gebiet nicht nach Kriterien abgrenzen, die für die Vergleichbarkeit relevant sind.[64] Bei der Abgrenzung des Gebietsteils, der als Quartier massgebend sein soll, erachtet das Obergericht des Kantons Zürich einen gewissen Schematismus als unabdingbar. Dadurch könnten die Voraussehbarkeit des Rechts und die Gleichbehandlung gewährleistet werden.[65]

Gemäss einem Entscheid aus dem Kanton Solothurn setzt der Begriff der üblichen Mietzinse eine Übung voraus. Es müsse eine ausreichend verbreitete Praxis bestehen, welche es ermögliche, aus ihr eine Regel abzuleiten.[66]

Kritisch äussert sich HAUSMANN zu einer Erwägung des Bundesgerichts, wonach Mietzinsanpassungen auf der Grundlage von orts- oder quartierüblichen Mietzinsen sich an Angebot und Nachfrage orientieren würden. Diese Aussage sei fachlich nicht richtig und irreführend.[67] Verschiedene Begriffe, unter anderem die Orts- oder Quartierüblichkeit seien durch die Rechtsprechung in ungewohnter Weise ausgelegt worden.[68]

In einem Votum bei der Beratung eines Antrags auf Streichung der Regelung zu den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen wurde «ortsüblich» als das definiert, was mit Hilfe der Planung begründet werde und in der Folge in den Planungsmehrwert hineinfliesse.[69]

In der Begründung der Interpellation Hegetschweiler 93.3677 wurde festgehalten, dass es sich bei der Orts- und Quartierüblichkeit letztlich um eine statistische Grösse handle. Wie der Bundesrat in der Stel-

[60] Vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 S. 77 f.; BGer 4A_612/2012 Arrêt du 19 février 2013 consid. 3.2; République et Canton de Genève, Pouvoir judiciaire, C/6174/2010 ACJC/658/2013, Arrêt de la Cour de justice, Chambre des baux et loyers du lundi 27 mai 2013, consid. 7.2.

[61] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG120012-O/U, Urteil vom 15. Januar 2013, II. (Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit / Quartierbestimmung) E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 136 III 74 E. 2.2.1, S. 77 f.; BGer 4A_612/2012 Arrêt du 19 février 2013 consid. 3.2; Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG210016-O/U, Urteil vom 17. Januar 2023, III. (Zur Berufung im Einzelnen) E. 3.4.4.

[62] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG120012-O/U, Urteil vom 15. Januar 2013, II. (Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit / Quartierbestimmung) E. 3.5.

[63] Vgl. République et Canton de Genève, Pouvoir Judiciaire, C/17718/2009, ACJC/959/2012, Arrêt de la Cour de justice, Chambre des baux et loyers du vendredi 29 juin 2012, consid. 5.1.1. In diesem Sinne auch Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, Entscheid vom 30. Oktober 2023, O ZK.2023.129, E. II. 6.

[64] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG120012-O/U, Urteil vom 15. Januar 2013, II. (Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit / Quartierbestimmung) E. 3.2.

[65] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG 190019-O/U Urteil vom 2. März 2020, E. 7.7.

[66] Vgl. Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, Urteil vom 6. Oktober 1998, O ZK.2014.733, E. 4.

[67] Vgl. HAUSMANN, S. 245 Fn. 940.

[68] Vgl. HAUSMANN, S. 411.

[69] Vgl. Amtliches Bulletin Nationalrat vom 16. März 1989 Band II, 506: Votum HERCZOG, 514.

lungnahme vom 23. Februar 1994 festhielt, mussten Bemühungen zur Erstellung eigentlicher Mietzinsspiegel und Bemühungen des BWO, eine Methode zur Erfassung quartierüblicher Mietzinse auszuarbeiten, eingestellt werden.[70]

2.3 Besteht ein Begriff der Quartierzugehörigkeit?

Ein mietrechtlicher Begriff der Quartierzugehörigkeit besteht nicht. Im konkreten Fall prüfen die Gerichte die Frage, ob ein Mietobjekt zu einem bestimmten Quartier gehört, auf der Grundlage der vom Bundesgericht namentlich in BGE 136 III 74 E. 2.2.1 entwickelten Erwägungen.

2.4 Ist das rechtliche Kriterium der Quartierüblichkeit nur in Ortschaften ab einer gewissen Grösse relevant?

In Bezug auf die Grösse der Gebiete, in denen die Orts- oder die Quartierüblichkeit im Einzelfall angewendet werden, differenziert ein Entscheid aus dem Kanton Solothurn. In Städten sind demnach Vergleichsobjekte des gleichen Quartiers heranzuziehen. In kleineren Agglomerationen sind Vergleichsobjekte des gleichen Orts zu berücksichtigen. Die Ausdehnung auf andere Quartiere bzw. andere Orte wird als nicht statthaft erachtet, weil der Wortlaut des Gesetzes dem entgegensteht und weil zum Zeitpunkt des Entscheids [im Jahr 1998] keine Analysen vorlagen, aus denen Kriterien zum Vergleich von zwei unterschiedlichen Wohnungsmärkten abgeleitet werden konnten.[71] Dem erwähnten Entscheid kann entnommen werden, dass der Vergleichbarkeit die Einordnung als **Wohnungsmarkt** zugrunde liegt. Je nach Einordnung des Gebiets bildet ein Ort oder ein Quartier einen eigenen Wohnungsmarkt ab.

Das Obergericht des Kantons Zürich wies darauf hin, dass der Begriff der Quartierüblichkeit im Vergleich mit dem Begriff der Ortsüblichkeit kleinräumiger auszulegen ist. Die Quartierüblichkeit greife als Massstab anstelle der Ortsüblichkeit, wenn der Ort beziehungsweise die Stadt, in welcher sich die Mietsache befindet, über mehrere Quartiere verfügt. Im Regelfall könne zur Quartierbestimmung von den gebräuchlichen politischen respektive historischen Quartier- und / oder Kreiseinteilungen ausgegangen werden. Die Quartierbestimmung habe zugunsten der Ortsüblichkeit oder zugunsten eines sich an der Lage von Objekten orientierenden weitergefassten Quartierbegriffs zu weichen, wenn das erfasste Gebiet so klein ist, dass die weiter vorzunehmenden Unterscheidungen bei den Vergleichsobjekten objektiv nicht möglich seien. Eine Grenze des Stadtkreises oder des Quartiers, welche beispielsweise durch einen Garten oder entlang einer Strasse verlaufe, habe nicht die Unvergleichbarkeit der nur durch diese Grenze getrennten Liegenschaften zur Folge.[72]

In einem jüngeren Entscheid betonte das Obergericht des Kantons Zürich, dass ortsübliche Mietzinse für eine ganze «Ortschaft» massgebend sind. Es sei darauf abzustellen, wenn sich eine geografisch zusammengehörende Ortseinheit wegen ihrer Grösse nicht in mehrere Teile (Quartiere) unterteilen lasse, sondern eine einzige Einheit darstelle. Als Beispiel werden kleinere Dörfer auf dem Land genannt. Quartierübliche Mietzinse würden auf das jeweilige Quartier entfallen. Sie seien bei grösseren Ortschaften relevant. Als Beispiel werden grössere Städte erwähnt. Eine Legitimation für diese Differenzierung wird in der Anzahl von repräsentativen Vergleichsobjekten gesehen.[73]

---

[70] Vgl. 93.3677 | Fragen zum Bericht der Studienkommission Marktmiete | Geschäft | Das Schweizer Parlament

[71] Vgl. Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, Urteil vom 6. Oktober 1998, O ZK.2014.733, E. 4. mit weiteren Hinweisen.

[72] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG120012-O/U, Urteil vom 15. Januar 2013, II. (Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit / Quartierbestimmung) E. 3.3. In diesem Sinne auch Bezirksgericht Zürich, Mietgericht, MJ210048-L-NG210016-O, Urteil vom 17. Januar 2023, ZMP 2023 Nr. 1, III. (Zur Berufung im Einzelnen) E. 3.4.3.

[73] Vgl. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Geschäfts-Nr.: NG210016-O/U, Urteil vom 17. Januar 2023, III. (Zur Berufung im Einzelnen) E. 3.4.3.

2.5 Besteht in Bezug auf den Begriff «Orts- und Quartierüblichkeit» ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf?

Die orts- und quartüblichen Mietzinse werden durch die Gerichte gestützt auf die Auslegung von Artikel 269*a* Buchstabe a OR und Artikel 11 VMWG ermittelt. Die parlamentarische Initiative 17.493 identifizierte einen Handlungsbedarf und schlägt verschiedene Anpassungen von Artikel 269*a* OR vor. Ob darüber hinaus oder als Alternative zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative noch gesetzgeberischer Handlungsbedarf namentlich mit Blick auf den Begriff des Quartiers besteht, erscheint fraglich.

Am Ursprung eines Gesetzgebungsprojekts können verschiedene Impulse stehen. Beispielsweise Entwicklungen in Gesellschaft, Wirtschaft, technologische Möglichkeiten; Schwierigkeiten der Vollzugsbehörden bei der Umsetzung; kritische Medienberichterstattungen; Ergebnisse von Studien und Evaluationen; Bundesgerichtsentscheide; Volksinitiativen; Weiterentwicklung von übergeordnetem Recht.[74]

Eine Gesetzesanpassung könnte darin bestehen, dass die Begriffe der Orts- und Quartierüblichkeit im Gesetz definiert würden. Dadurch würde der Raum der Rechtsprechung für die Auslegung eingegrenzt. In Bezug auf die Begriffe berücksichtigt das Bundesgericht seit vielen Jahren die historischen und aktuellen tatsächlichen Verhältnisse. Die zuständigen Instanzen können im Einzelfall eine flexible Zuordnung vornehmen, welche die Besonderheiten der einzelnen Mietverhältnisse berücksichtigen kann. Städtebaulichen Entwicklungen (z. B. Verdichtung) und neuartigen Wohnformen (z. B. Hallenwohnen) kann Rechnung getragen werden. Vorstellbar wäre es auch, dass sich aus dem Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften Anhaltspunkte für die Abgrenzung entwickeln.[75] Die Verankerung von auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffen im Gesetz ermöglicht auch eine Weiterentwicklung der Auslegung und damit auch der Inhalte von Orts- und Quartierüblichkeit. Nach dem aktuellen Kenntnisstand besteht aktuell deshalb kein Bedarf, Artikel 269a OR in Bezug auf die Begriffe der orts- und quartierüblichen Mietzinse anzupassen.

2.6 Praktischer Handlungsbedarf?

In der Studie «Handlungsbedarf im Mietrecht», welche das Institut gfs.bern im Juni 2021 im Auftrag des BWO erstellt hat, wurde in Bezug auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse festgehalten, dass ein Wunsch nach einer besseren statistischen Basis besteht. Die Vergleichsmiete soll aber beibehalten werden.[76]

Sowohl der geltende Artikel 11 Absatz 4 VMWG als auch der mit der parlamentarischen Initiative 17.493 vorgeschlagene Artikel 269*a* Absatz 2 Buchstabe c OR ermöglichen eine Ausbau der vorhandenen Statistiken und die Ausarbeitung von neuen statistischen Grundlagen.

3 Beispiele für Mietzinsstatistiken

3.1 Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg

Der Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg[77] dient dem Ziel, die Transparenz von Mietinformationen zu verbessern und einen Einblick in die Mietmarktergebnisse der verschiedenen städtischen Regi-

---

[74] Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD, Bundesamt für Justiz BJ, Gesetzgebungsleitfaden, Leitfaden für die Ausarbeitung von Erlassen des Bundes, 2025, S. 39, Rz. 58.

[75] Vgl. zum Ganzen ETH Wohnforum – ETH CASE, Kurze Wege sind die Zukunft | La proximité est l'avenir | Proximity is the future, Zürich 2023. Kann heruntergeladen werden über die Website: 10-Minuten-Nachbarschaften

[76] Vgl. gfs.bern im Auftrag des BWO, Handlungsbedarf im Mietrecht, Ziffer 4.2, S. 73.

[77] Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg | Immolab-fr

onen zu erhalten. Im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft wurde dieses Instrument geschaffen, um den Informationsbedarf der beteiligten Akteure im Immobilienbereich besser abzudecken. Eine besondere Herausforderung ist es dabei, die Daten direkt von den Immobilienverwaltungen zu erheben, um die Rückverfolgbarkeit der Mietzinsen zu verbessern. Grundlage dafür ist die kantonale Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Kantons (StatEV)[78].

Für diese Zusammenarbeit wurde der Verein Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg gegründet, der sich aus strategischen Mitgliedern und ordentlichen Mitgliedern zusammensetzt. Aufgabe der strategischen Mitglieder ist es, auf die Prioritäten des Freiburger Immobilienmarkts einzugehen und zu diesem Zweck die Strategie des Monitors sowohl zu definieren als auch zu entwickeln. Strategische Mitglieder sind die Mietervereinigung ASLOCA Freiburg[79], die Freiburger Kantonalbank (FKB)[80], die Handels- und Industriekammer des Kantons Freiburg (HIKF)[81], die Immobilienkammer Freiburg (IKF)[82], die Volkswirtschafts- und Berufsdirektion (VWBD)[83], die Kantonale Gebäudeversicherung (KGV)[84], die Hochschule für Wirtschaft (HSW-FR)[85], die Bank Raiffeisen[86], der Freiburger Arbeitgeberverband (UPCF)[87], die Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Fribourg (USPI Fribourg)[88], die Stadt Freiburg[89], die Gemeinde Estavayer[90] und die Stadt Bulle[91].

Den ordentlichen Vereinsmitgliedern kommt die Aufgabe zu, im Interesse der Behörden, der Akteure des Freiburger Immobilienmarktes und der Allgemeinheit zum gemeinsamen Wissen beizutragen. Ordentliche Mitglieder sind der Hauseigentümerverband Freiburg[92], der Freiburgischer Baumeisterverband (FBV)[93], die Fondation Parloca Fribourg, die Fédération Patronale et Économique (FPE)[94] und der Freiburger Gemeindeverband (FGV)[95].

Durch die Partnerschaft und die enge Zusammenarbeit mit der HSW-FR kann der Verein die Ergebnisse des angewandten Forschungsprojekts der wirtschaftlichen Hochschule nutzen. Auf dieser Grundlage

78 https://bdlf.fr.ch/app/de/texts_of_law/110.11 ; SGF **110.11**

79 https://fribourg.asloca.ch/

80 https://www.bcf.ch/fr

81 https://www.ccif.ch/

82 https://www.cfi-ikf.ch/accueil.html

83 https://www.fr.ch/deef

84 https://www.ecab.ch/

85 https://www.heg-fr.ch/fr

86 https://www.raiffeisen.ch/sensetal-freiburg-ost/fr.html

87 https://www.upcf.ch/collaborateurs/francoise-prongue-hofstetter/

88 https://uspi-fribourg.ch/

89 www.ville-fribourg.ch

90 https://www.estavayer.ch/

91 https://www.bulle.ch/

92 www.apf-hev-fr.ch

93 www.ffe-fbv.ch

94 https://www.fpe-ciga.ch/

95 https://acf-fgv.ch/

erarbeitet der Verein ein Dashboard zur Veröffentlichung auf der Webplattform[96]. Mit gezielten Indikatoren wird eine Bilanz des regionalen Mietmarkts erstellt. Die dafür verwendeten Angaben stammen aus der Wohnungserhebung der Mieterspiegel, die von den Immobilienfachleuten ab Dezember 2018 bis zum Referenzquartal vierteljährlich übermittelt werden. Dank dieser von den Immobilienverwaltungen über ein gesichertes System der für die Durchführung dieser Erhebung verantwortlichen HSW-FR gelieferten Daten können mehr als 40 Prozent des Freiburger Mietwohnungsmarkts erfasst werden. Jeweils am Quartalsende übermitteln die beteiligten Verwaltungen über ein gesichertes System der HSW-FR einen anonymisierten Auszug aus ihrem Immobilienbestand.

Das Pilotprojekt *Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg*[97] wird durch das BWO unterstützt. Es soll zu mehr Transparenz auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt führen und als Modell für andere Städte, Regionen und Kantone dienen.

Die gesammelten Daten zum Immobilienmarkt werden als entscheidend erachtet, um Chancen und Risiken abzuschätzen, Strategien anzupassen und die Bedürfnisse des lokalen Marktes kennenzulernen. Überdies sollen diese Informationen auch als Grundlage für den Dialog zwischen den Akteuren dienen. Die Verwaltungen, die sich am Monitoring beteiligen, erhalten als Gegenleistung einen vertraulichen, auf ihren eigenen Daten basierenden Bericht. Dieser erlaubt es, die eigene Positionierung im Vergleich zum lokalen Markt beurteilen und die Strategie entsprechend auszurichten.

Der Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg umfasst genaue Zahlen zum Mietwohnungsmarkt für die Stadt Freiburg, für die Stadt Bulle und für die Gemeinde Estavayer. Insbesondere zeigt er die Entwicklung der verfügbaren Wohnungen für jede Region nach Wohnungstyp und Quartier. Weiter bildet der Monitor die Fluktuationsrate bei Mietwohnungen in jeder Region nach Wohnungstyp und Quartier ab. Und schliesslich dient der Monitor als Mietpreisspiegel nach Wohnungstyp, Mietdauer und Alter des Gebäudes.

3.2 Mietpreisraster des Kantons Basel-Stadt

Der Mietpreisraster wird vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt[98] erarbeitet. Der Raster stellt ein Hilfsmittel für die Beurteilung von Mietzinsen im Kanton Basel-Stadt dar. Er wird seit 1997 viermal jährlich zuhanden der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten erstellt und publiziert. Die aktuell verwendete Datenbasis wurde im November 2017 implementiert. Der Mietpreisraster kann über eine Mietpreis-App[99] verwendet werden.

Bei der erwähnten Anwendung ist zunächst entweder das betreffende Wohnviertel der Stadt Basel zu wählen oder anzugeben, dass es sich um eine der beiden Landgemeinden des Kantons Basel-Stadt Bettingen oder Riehen handelt. Das Wohnviertel kann auch ermittelt werden, indem der Strassennamen und die Hausnummer angegeben werden. Sodann ist über die Zimmerzahl (1 bis 6 Zimmer) die Grösse des Mietobjekts zu bestimmen, die Bauperiode zu wählen (vor 1920, 1921-1946, 1947-1960, 1961-1970, 1971-1980, 1981-1990, 1991-2000, 2001-2010, ab 2011) und schliesslich anzugeben, ob seit 1997 eine Renovation erfolgt ist. Wenn alle Kriterien gewählt sind, erscheint ein Feld mit dem Titel «quartierüblichen Mietpreis anzeigen». Anschliessend lässt sich der Quadratmeterpreis anzeigen, den das Statistische Amt nach diesen Auswahlkriterien berechnet hat.

---

96 https://www.immolab-fr.ch/de/dashboard/

97 Pasquier, M., (2025). Monitoring des regionalen Mietmarkts. Ein Leitfaden basierend auf fünf Jahren Erfahrung in Freiburg. Executive Summary. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

98 https://www.bs.ch/pd/statistik

99 https://statistik.bs.ch/apps/mietpreisraster

Als Datenbasis dienen gemäss Einleitung zum Basler Mietpreisraster 2025[100] die Angaben aus der Strukturerhebung für den Kanton Basel-Stadt für die Jahre 2010 bis 2015. Ergänzt wird diese Basis um jene Mietpreise, die das Statistische Amt Basel-Stadt vierteljährlich im Rahmen der Basler Mietpreiserhebung ermittelt. Schliesslich wird die Repräsentativität der Stichprobe durch das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister sichergestellt. Insgesamt gibt es in Basel-Stadt rund 110 000 Wohnungen, darunter rund 80 000 Miet- und 10 000 Genossenschaftswohnungen. Von den 80 000 Mietwohnungen fliessen rund 15 000 in die Berechnung des Mietpreisrasters ein. Nicht berücksichtigt werden nebst den Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern, andere Wohnungen, denen besondere rechtliche oder wirtschaftliche Verhältnisse zugrunde liegen, wie Dienstwohnungen, Pachtwohnungen oder Genossenschaftswohnungen.

Der Basler Mietpreisraster liefert eine statistisch fundierte Grundlage zur Abschätzung der Orts- und Quartierüblichkeit von Wohnungsmietzinsen. Wie in der Einleitung zum Basler Mietpreisraster 2025[101] hervorgehoben wird, können in eine solche Berechnung jedoch nicht alle Eigenschaften aller Wohnungen einbezogen werden, welche einen Einfluss auf die Höhe des Mietzinses haben, weshalb insbesondere die konkrete Lage einer Wohnung innerhalb eines Wohnviertels sowie der Ausbaustandard der Wohnungen nicht berücksichtigt sind. Weiter wird ausgeführt, dass es sich bei den ausgewiesenen Quadratmeterpreisen um statistische Grössen handelt und dass für die abschliessende Beurteilung von Einzelfällen die Berücksichtigung von spezifischen Informationen zum einzelnen Mietobjekt unerlässlich ist.

In diesem Sinne wurde der Basler Mietpreisraster auch durch das Bundesgericht beurteilt: Gemäss Bundesgerichtsentscheid 4C.176/2003 vom 13. Januar 2004[102] genügt der Mietpreisraster den Anforderungen von Artikel 11 VMWG nicht, obwohl es sich um eine seriöse amtliche Statistik handle. Insbesondere weil die konkrete Lage und Ausstattung der Wohnungen von der amtlichen Erhebung nicht genügend berücksichtigt würden, könne nicht ohne weiteres auf die ermittelten Mietzinse abgestellt werden.

3.3 Mietzinsrechner des Kantons Genf

Mit dem Genfer Mietzinsrechner[103] können die durchschnittlichen monatlichen Mietzinsen und deren Verteilung nach Quantilen für eine Wohnung im Kanton Genf berechnet werden. Dieses Instrument wurde ursprünglich entwickelt, um der Nachfrage des kantonalen Mietgerichts, der kantonalen Schlichtungskommission und der Genfer Interessensorganisationen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter nach detaillierten Daten gerecht zu werden.

Der Mietzinsrechner berücksichtigt die Grösse des Mietobjekts nach der Anzahl Zimmer und/oder nach der Wohnfläche, die geographische Lage in Form der Gemeinde im Kanton Genf oder des Quartiers innerhalb der Stadt Genf, das Baujahr des Gebäudes, die Art der Wohnung (subventionierte Wohnung mit spezifischen Vorgaben zur Mietzinsgestaltung oder Wohnung mit Mietzinsgestaltung nach OR) sowie den Belegungsstatus (wird die Wohnung von einer Mieterin oder einem Mieter oder aber von einer Genossenschafterin oder einem Genossenschafter bewohnt).

Die durch den Mietzinsrechner generierten Ergebnisse basieren auf der kantonalen Mietstatistik. Diese umfasst eine Datenbasis von rund 70 000 unmöblierten Wohnungen, die vermietet sind. Dies entspricht einem Anteil von über 40 Prozent der Mietobjekte in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. Nicht Teil der Datenbasis sind die Garagen- und Parkplatzkosten sowie das Stockwerkeigentum. Die berück-

[100] https://statistik.bs.ch/files/berichte-analysen/Mietpreisraster-2025-05.pdf

[101] https://statistik.bs.ch/files/berichte-analysen/Mietpreisraster-2025-05.pdf

[102] 4C.176/2003 13.01.2004 - Schweizerisches Bundesgericht

[103] https://statistique.ge.ch/prestations/calcul_loyer.asp

sichtigten Mietzinsen umfassen weder Heiz- noch Warmwasserkosten, jedoch alle weiteren Nebenkosten, die den Mietparteien separat in Rechnung gestellt werden können. Die Zahlen beziehen sich immer auf die Situation im Mai des jeweiligen Kalenderjahres.

Auf der kantonalen Webseite wird klargestellt, dass Wohnungen gleicher Grösse, die zur gleichen Zeit und in derselben Gemeinde gebaut wurden, sich beispielsweise hinsichtlich Ausstattung, Unterhalt, Komfort, Standard und Umgebung stark unterscheiden können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Statistik nicht alle diese Faktoren unterscheiden könne, da sie schwer zu erfassen und zu quantifizieren seien. Weiter wird hervorgehoben, dass die Dauer der Belegung der Wohnung Einfluss auf den Mietzins habe und dass dieser bei neu abgeschlossenen Mietverträgen in der Regel deutlich höher sei, sodass die Statistik nicht die Angebotsmieten widerspiegle.

Schliesslich wird deutlich gemacht, dass Mietzinsvergleiche mit Vorsicht zu geniessen seien und dass ein Mietzins nicht allein deshalb als missbräuchlich angesehen werden könne, weil er innerhalb der Kategorie, zu der er hinsichtlich der Anzahl der Zimmer, des Gebäudealters und der Lage gehöre, im oberen Bereich liegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts[104] ist die Statistik des Kantons Genf ebenfalls zu wenig detailliert und genügt den Anforderungen von Artikel 11 Absatz 4 VMWG deshalb nicht.

4 Lösungsweg gemäss der parlamentarischen Initiative 17.493

4.1 Beschluss der Kommission für Rechtsfragen vom 16. August 2024

An der Sitzung vom 16. August 2024 nahm die RK-N vom Ergebnisbericht zur Vernehmlassung zu 16.451 parlamentarische Initiative Egloff **Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters** und 17.493 Egloff **Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**[105] Kenntnis. Mit 15 zu 9 Stimmen entschied sich die RK-N in Bezug auf die Orts- und Quartierüblichkeit für eine Umsetzung gemäss dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative. Die vorgeschlagenen Anpassungen sollen den Nachweis eines orts- oder quartierüblichen Mietzinses erleichtern. Minderheitsanträge verlangten Nichteintreten und eine Umsetzung entsprechend den in der Vernehmlassung unterbreiteten Varianten.[106]

4.2 Zielerreichungsgrad

Mit dem Beschluss der RK-N vom 16. August 2024 werden die mit der Initiative verfolgten Ziele erreicht. Die Kommissionslösung trägt der im Zusammenhang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts geäusserten Unzufriedenheit Rechnung und ist geeignet, die gewünschte Klärung und Vereinfachung herbeizuführen. In diesem Sinne steht mit der Umsetzung eine praktikable Lösung zur Verfügung.

5 Alternative Lösungsansätze

5.1 Lösung in Form eines Anhangs mit einem Quartierkataster

In der Schweiz besteht ein Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)[107], der als offizielles Informationssystem für die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe-

[104] 4A_250/2012 28.08.2012 - Schweizerisches Bundesgericht

[105] RK-N, 16.451 parlamentarische Initiative Egloff Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters 17.493 parlamentarische Initiative Egloff Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen Ergebnisbericht zur Vernehmlassung, **Link**.

[106] RK-N, Freitag, 16. August 2024, 15h30, Medienmitteilung, Kommission unterstützt punktuelle Änderungen im Mietrecht, **Link**.

[107] https://www.swisstopo.admin.ch/de/oereb-kataster

schränkungen dient. Eine vergleichbare Quelle im Sinne eines landesweiten und flächendeckenden Katasters der Quartiere in Schweizer Ortschaften existiert indessen nicht. Wohl stellt das Bundesamt für Statistik (BFS) eine Erhebung der statistische Quartiergrenzen[108] zur Verfügung. Diese umfasst die im Rahmen der Volkszählungen 1990 und 2000 erhoben Quartiergrenzen, die anhand der von den Städten gelieferten Daten aktualisiert wurden.

Wie die vorherigen Veröffentlichungen umfasst jedoch auch die aktuelle Publikation 2024 nur die Quartiergrenzen der elf grössten Städte Winterthur, Zürich, Bern, Biel, Luzern, Basel, St. Gallen, Lugano, Lausanne, Genf und Freiburg. Aus diesem Grund erscheint diese Grundlage nicht geeignet als Quartierkataster, der der Konkretisierung der in der ganzen Schweiz geltenden Orts- und Quartierüblichkeit dienen könnte. Eine Anwendung würde auch dadurch erschwert, dass es sich bei der Aufteilung in einigen Städten um eine zweifache Hierarchie handelt - einerseits nach Stadtkreisen, Stadtteilen, Rioni oder Arrondissements und andererseits nach Quartieren - während für die übrigen Städte nur eine intrakommunale Stufe existiert.

Damit existiert in der Schweiz keine ähnliche Definition von Quartieren, wie sie in anderen Ländern und Orten oftmals üblich ist. So wird beispielsweise in Stockholm auf den Schildern mit den Strassennamen auch gleich das betreffende Quartier angegeben.[109] Diese Praxis geht offenbar auf eine in den 1650er Jahren vorgenommene Einteilung zurück.

5.2 Lösung auf der Basis der parlamentarischen Initiative 17.493

Gestützt auf den bisherigen Verlauf des Rechtsetzungsprozesses, insbesondere die Beratungen in der RK-N, die am 21. März 2025 erfolgte Fristverlängerung und das durchgeführte Vernehmlassungsverfahren, bietet sich auch eine Lösung auf der Grundlage der parlamentarischen Initiative 17.493 an.

Artikel 269*a* Absatz 2 Buchstabe b E-OR sieht vor, dass Zustand und Ausstattung mit drei Kategorien bewertet werden. Das Gericht soll fehlende Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen nach Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften ausgleichen können. Abhängig von der Ausgangslage kann es für die beweisbelastete Partei schwierig sein, die nötigen Kenntnisse zu haben und vor Gericht entsprechend zu argumentieren. Weiter kann diese Regelung bei den Schlichtungsbehörden und Zivilgerichten unter Umständen zu einem Mehraufwand führen. Die parlamentarische Initiative wurde unter anderem mit der kritischen Würdigung der Rechtsprechung begründet.[110] Vor diesem Hintergrund erscheint es als prüfenswert, nicht ein neues richterliches Ermessen zu schaffen.

Zur Beweisführung sollen gestützt auf Artikel 269*a* Absatz 2 Buchstabe c E-OR neben amtlichen auch die branchenetablierten Statistiken zugelassen werden. Eine Minderheit der RK-N möchte entsprechend dem geltenden Artikel 11 Absatz 4 VMWG ausschliesslich die amtlichen Statistiken berücksichtigen. Bereits im Vernehmlassungsverfahren haben sich verschiedene Teilnehmende kritisch gegenüber branchenetablierten Statistiken als Beweismittel geäussert. Unter anderem wurden Fragen betreffend die Unabhängigkeit aufgeworfen. Es können sich auch komplexe Fragen bei der praktischen Umsetzung stellen. Wie wäre beispielsweise der Fall zu handhaben, dass es sich widersprechende Statistiken gibt? Wie definiert man eine Branche? Wie wäre das Verhältnis zu amtlichen Statistiken? Es besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit. Vor dem Hintergrund, dass im Falle einer Umsetzung der parlamentarischen Initiative noch weitere Vereinfachungen wirksam würden, kann von einer Zulassung von branchenetablierten Statistiken abgesehen werden.

---

[108] https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.gnpdetail.2024-0275.html

[109] https://sok.stadsarkivet.stockholm.se/?template=view_post&id=463

[110] 17.493 | Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen | Geschäft | Das Schweizer Parlament.

Das geltende Recht enthält keine Regelung zur Anzahl Vergleichsobjekte für den Nachweis des orts- oder quartierüblichen Mietzinses. Die Rechtsprechung verlangt, dass fünf zum Vergleich taugliche Objekte angegeben werden.[111] Der vorgeschlagene Artikel 269*a* Absatz 3 E-OR lässt drei vergleichbare Mietsachen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen. Die Vergleichsgenauigkeit könnte mit dieser Reduktion leiden. Es ist fraglich, ob drei vergleichbare Mietobjekte eine sichere Aussage dazu erlauben, was ein ortsüblicher oder ein quartierüblicher Mietzins ist. Deshalb erscheint es als sinnvoll, die bisherige Vorgabe von fünf vergleichbaren Mietobjekten beizubehalten.

6 Gesamtwürdigung

Wie unter Ziffer 2.5 ausgeführt wurde, besteht in Bezug auf den Begriff der «Orts- und Quartierüblichkeit» kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Allerdings wird unter Ziffer 2.6 mit Hinweis auf die Studie «Handlungsbedarf im Mietrecht» vom Juni 2021 ein praktischer Handlungsbedarf ausgewiesen, der sich im vorgebrachten Wunsch nach einer besseren statistischen Basis für die Orts- und Quartierüblichkeit äussert. Diese Feststellung korreliert mit dem Umstand, dass weder der Mietpreisraster des Kantons Basel-Stadt (Ziffer 3.2) noch der Mietzinsrechner des Kantons Genf (Ziffer 3.3) den für die Orts- und Quartierüblichkeit erforderlichen Detaillierungsgrad aufweist. Ob die Daten aus dem Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg den Anforderungen des Bundesgerichts genügen würden, ist offen, zumal bisher kein Rechtsstreit bekannt ist, in dem diese geltend gemacht worden wären. Auch steht kein flächendeckendes Quartierkataster zur Verfügung, das der exakteren Definition der Quartierüblichkeit dienlich wäre (Ziffer 5.1).

[111] Vgl. BGer 4A_28/2020 Arrêt du 13 janvier 2021 consid. 4.1.3.1.; BGer 4A_179/2015 Arrêt du 16 décembre consid. 2.2.1.; BGer 4A_295/2016 Arrêt du 29 novembre 2016 consid. 5.2.; BGE 123 III 317 E. 4. a) S. 319.