



Kommission für Rechtsfragen
CH-3003 Bern

rk.caj@parl.admin.ch
parl.ch

15. August 2024

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

Zusammenfassung

Das Vernehmlassungsverfahren zur den 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») wurde zwischen dem 20. Dezember 2023 und dem 10. April 2024 durchgeführt. Insgesamt sind 47 inhaltliche Stellungnahmen eingegangen.

Die parlamentarische Initiative 16.451 verlangt, dass der Anfangsmietzins einer Mietsache nur dann angefochten werden kann, wenn sich die Mietpartei bei Vertragsschluss nachweislich in einer persönlichen oder familiären Notlage befand. Mit der Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 soll der Nachweis, dass ein Mietzins mit den Mietzinsen ähnlicher Objekte vergleichbar und somit nicht missbräuchlich ist, erleichtert werden. Die Vernehmlassungsvorlage umfasste für beide parlamentarischen Initiativen einen Umsetzungsvorschlag gemäss Initiativtext und eine moderatere Variante. Somit konnten sich Stellungnehmende zur Vorlage als Ganzes, zu den einzelnen Bestimmungen bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzinses und Orts- und Quartierüblichkeit sowie zu den Umsetzungen gemäss Initiativtext und den Varianten äussern.

Sowohl bezüglich Eintreten auf die Gesamtvorlage als auch hinsichtlich der einzelnen Bestimmungen fallen Stellungnahmen in eine von drei ähnlich grossen Kategorien: Eine erste Gruppe befürwortet ein Eintreten auf die Vorlage und unterstützt die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen gemäss dem Wortlaut der Initiativtexte. Eine zweite Gruppe spricht sich ebenfalls für ein Eintreten aus, bevorzugt aber eine oder beide der moderateren Varianten. Mehrere Stellungnahmen in dieser Kategorie lehnen eine Umsetzung gemäss Wortlaut ab. Eine dritte Gruppe lehnt die Vorlage ganzheitlich ab und unterstützt den Antrag der Kommissionsminderheit auf Nichteintreten.

Aus Sicht von befürwortenden Teilnehmenden stärkt die Vorlage die Vertragstreue sowie die Eigentumsrechte und löst diverse Probleme im Mietrecht. So sei die Anfechtung des Anfangsmietzinses im Moment zu leicht und führe zu grossem Mehraufwand für Gerichte und Schlichtungsbehörden. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit sei derweil praktisch unmöglich. Die Vorlage gehe diese Unzulänglichkeiten an und führe zu gerechteren Verhältnissen in der Mietzinsgestaltung.

Gemäss ablehnenden Stellungnahmen verschärft die Vorlage die Ungleichheit zwischen mietenden und vermietenden Parteien sowie die Wohnungsnot und begünstigt Mietzinserhöhungen. Der durch die Bundesverfassung gewährte Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sei durch die Vorlage gefährdet, da diese die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses übermässig einschränke und die Hürden für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu stark senke.

Auf verfahrenstechnischer Ebene sprechen sich mehrere das Anliegen der Vorlage unterstützende Teilnehmende dafür aus, die Vernehmlassungsvorlage zu trennen und für beide parlamentarischen Initiativen eine separate Vorlage zu verabschieden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Parlamentarische Initiativen zum Mietrecht: 16.451 und 17.493	4
1.2	Arbeiten der Kommission	4
2	Gegenstand der Vernehmlassung	5
2.1	Einleitung	5
2.2	Anfechtung des Anfangsmietzinses.....	5
2.3	Orts- und Quartierüblichkeit.....	6
3	Zum Vernehmlassungsverfahren	7
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	8
4.1	Allgemeine Würdigung der Vorlage	8
4.1.1	Würdigung in Zahlen.....	8
4.1.2	Synthese der zentralen Argumente.....	9
4.2	Art. 270 OR: Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters	10
4.2.1	Würdigung in Zahlen.....	10
4.2.2	Synthese der Argumente	10
4.2.3	Gegenüberstellung von Wortlaut und Variante.....	12
4.2.4	Änderungsvorschläge und weitere Bemerkungen	13
4.3	Art. 269a OR: Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen	15
4.3.1	Würdigung in Zahlen.....	15
4.3.2	Synthese der Argumente	15
4.3.3	Gegenüberstellung von Wortlaut und Variante.....	19
4.3.4	Änderungsvorschläge und weitere Bemerkungen	20
5	Anhang	21

1 Ausgangslage

1.1 Parlamentarische Initiativen zum Mietrecht: 16.451 und 17.493

Am 16. Juni 2016 reichte der ehemalige Nationalrat Hans Egloff die parlamentarische Initiative 16.451 («Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters») ein. Diese verlangt, dass der Anfangsmietzins einer Mietsache nur dann angefochten werden kann, wenn sich die Mietpartei zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses nachweislich in einer Notlage befand. Die Kommissionen für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) und des Ständerates (RK-S) gaben der parlamentarischen Initiative Folge (die RK-N am 23. Juni 2017 mit 18 zu 6 Stimmen, die RK-S am 6. November 2018 mit 7 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung).

Nationalrat Egloff reichte zudem am 29. September 2017 die parlamentarische Initiative 17.493 («Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen») ein. Die Initiative fordert diverse Änderungen in Artikel 269a des Obligationenrechts (OR)¹, um den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu erleichtern. Unter dem Gesichtspunkt der Orts- und Quartierüblichkeit kann vor Gericht überprüft werden, ob ein Mietzins missbräuchlich ist, indem dieser mit den Mietzinsen ähnlicher Mietobjekte verglichen wird. Auch dieser parlamentarischen Initiative gaben die RK-N am 6. Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen und die RK-S am 6. November 2018 mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen Folge.

1.2 Arbeiten der Kommission

Die Frist für die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen ist mehrmals verlängert worden. So hat die RK-N an ihrer Sitzung vom 9. Oktober 2020 eine Fristverlängerung beantragt, um den Entscheid der Räte über die Kommissionsmotion 20.3922 der RK-S («Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen») abzuwarten. Diese zielte auf eine umfassende Revision der Bestimmungen zur Mietzinsgestaltung unter Berücksichtigung der Interessen von Mietenden und Vermietenden ab.

Nach der Ablehnung der Kommissionsmotion durch den Nationalrat am 1. Juni 2021 hat die RK-N an ihrer Sitzung vom 10. November 2022 beantragt, die Frist ein weiteres Mal zu verlängern. Hierbei hat die Kommission den erfolglosen Ausgang des Diskussionsprozesses Mietrecht² zwischen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) und den Sozialpartnern im Mietwesen berücksichtigt. Angesichts der Ablehnung der Kommissionsmotion 20.3922 und des Scheiterns des Diskussionsprozesses ist die RK-N zum Schluss gekommen, dass sich punktuelle Änderungen für die Mietzinsgestaltung besser eignen als umfassende Revisionen. Entsprechend hat sie ihrem Rat eine weitere Fristverlängerung beantragt, um durch die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen solche punktuellen Anpassungen vornehmen zu können. Aus Sicht einer Kommissionsminderheit, welche ihrem Rat die Abschreibung der parlamentarischen Initiativen beantragt hat, höhlen die vorgesehenen Anpassungen den Schutz von Mieterinnen und Mietern aus und benachteiligen diese inmitten einer Phase von kontinuierlich steigenden Mietzinsen. Der Nationalrat ist dem Antrag der Kommissionsmehrheit gefolgt und hat am 16. Dezember 2022 eine Fristverlängerung bis zur Wintersession 2024 beschlossen.

¹ SR 220

² [Diskussion um das Thema Mietrecht wird nicht fortgesetzt \(admin.ch\)](#)

Zeitgleich mit der Beantragung der zweiten Fristverlängerung hat die RK-N mit der Umsetzung der parlamentarischen Initiativen begonnen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung verschiedener Umsetzungsvarianten beauftragt. Daraufhin hat die Kommission an ihrer Sitzung vom 27. April 2023 entschieden, durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Vorlage ausarbeiten zu lassen, welche für beide Initiativen jeweils eine Umsetzung gemäss dem Wortlaut der Initiative und eine Variante beinhaltet. An ihrer Sitzung vom 16. November 2023 hat die Kommission beschlossen, diese Vorlage in die Vernehmlassung zu geben.

2 Gegenstand der Vernehmlassung

2.1 Einleitung

Mit der Vernehmlassungsvorlage sollen die parlamentarischen Initiativen Egloff 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters» und 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» umgesetzt werden. Beide parlamentarischen Initiativen fordern Änderungen an Bestimmungen im Obligationenrecht, welche primär die Mietzinsgestaltung regeln. Aufgrund dieser thematischen Nähe hat die RK-N entschieden, die Anliegen der beiden parlamentarischen Initiativen zu bündeln und in einer Vorlage umzusetzen. Für beide Anliegen hat die RK-N neben der durch die jeweilige parlamentarische Initiative vorgeschlagenen Lösung eine moderatere Variante in die Vernehmlassung gegeben. Somit wurden im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens vier Gesetzestexte unterbreitet, wodurch sich Teilnehmende zur Vorlage als Ganzes, zu den einzelnen Artikeln und zu den unterschiedlichen Umsetzungsmöglichkeiten der parlamentarischen Initiativen äussern konnten. Eine Minderheit der RK-N spricht sich für ein Nichteintreten auf die Anpassungen entsprechend den parlamentarischen Initiativen und entsprechend den Varianten aus. Die Vernehmlassungsteilnehmenden hatten Gelegenheit, auch hierzu Stellung zu nehmen.

2.2 Anfechtung des Anfangsmietzins

Laut Artikel 270 OR kann die Mietpartei den Anfangsmietzins einer Sache innert 30 Tagen nach ihrer Übernahme anfechten, wenn mindestens eine von drei Bedingungen erfüllt ist. So ist eine Anfechtung möglich, wenn 1) eine persönliche oder familiäre Notlage oder 2) prekäre Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsmieten die Mietpartei zum Abschluss des Mietvertrages zwingen, oder wenn 3) der Mietzins der Sache gegenüber dem früheren Mietzins erheblich³ angehoben wurde. Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, die dadurch gegebenen Anfechtungsmöglichkeiten einzuschränken.

Durch die Anpassungen gemäss Initiativtext soll der Anfangsmietzins nur noch dann angefochten werden können, wenn die erste Bedingung, die persönliche oder familiäre Notlage der Mietpartei, in Kombination mit einer der beiden anderen Bedingungen erfüllt ist. Eine örtliche Mangellage oder erhebliche Mietzinserhöhungen sollen somit nicht länger als alleinige Grundlage für eine Anfechtung ausreichen. Stattdessen soll bei jeder Anfechtung des Anfangsmietzins zusätzlich der Nachweis erbracht werden müssen, dass die Mieterschaft sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage dazu gezwungen sah, den Mietvertrag abzuschliessen.

Gemäss der in der Vorlage aufgeführten Variante soll die persönliche oder familiäre Notlage der Mietpartei nur bei einem Mangel auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume

³ Gemäss bundesgerichtlicher Praxis gilt eine Anhebung von über zehn Prozent als erheblich: [BGE 147 III 431 E.](#) 3.3.2; [BGE 139 III 13 E.](#) 3.2.

zusätzlich notwendig sein. Wird die Anfechtung des Anfangsmietzinses hingegen mit der erheblichen Erhöhung des Mietzinses begründet, soll die Mietpartei keine persönliche oder familiäre Notlage nachweisen müssen. Dadurch sollen auch besser gestellte Mietparteien, welche sich aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage nicht in einer Notlage befinden, den Anfangsmietzins unter bestimmten Umständen anfechten können.

2.3 Orts- und Quartierüblichkeit

Erzielt ein Mietzins übersetzte Erträge oder beruht er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis, so ist er nach Artikel 269 OR missbräuchlich. In Artikel 269a OR werden in einer nicht abschliessenden Aufzählung mehrere Kriterien aufgelistet, bei deren Vorliegen Mietzinse in der Regel nicht als missbräuchlich gelten. Darunter fällt gemäss Artikel 269a Buchstabe a die Orts- und Quartierüblichkeit. Nach diesem Kriterium sind Mietzinse nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der Mietzinse von mit der Mietsache vergleichbaren Objekten liegen. Laut der Ausführungsvorschrift betreffend Orts- und Quartierüblichkeit, Artikel 11 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)⁴, lassen sich Objekte aufgrund ihrer Lage, Grösse, Ausstattung, ihres Zustandes und ihrer Bauperiode vergleichen.

Die Vernehmlassungsvorlage sieht mehrere Änderungen in Artikel 269a OR vor. Der bisherige Artikel 269a OR soll unter einen neuen Absatz 1 gefasst und um einen Absatz 2 sowie einen Absatz 3 ergänzt werden. Diese neuen Absätze beinhalten diverse Anpassungen, welche darauf abzielen, die Eckpunkte der Orts- und Quartierüblichkeit klarer zu definieren und den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu erleichtern:

1. Artikel 11 Absatz 1 VMWG soll ins Obligationenrecht übernommen werden. Dieser spezifiziert die fünf Merkmale, anhand welcher Mietobjekte zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit miteinander verglichen werden können (Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode) (Art. 269a Abs. 2 E-OR).
2. In Bezug auf Bauperiode, Zustand und Ausstattung sieht die Vorlage mehrere Konkretisierungen vor. So sollen sämtliche Gebäude aufgrund der Bauperiode miteinander verglichen werden können, die vor 1930 erbaut worden sind. Gebäude mit einem Baujahr nach 1930 sollen dann miteinander vergleichbar sein, wenn ihre Erbauung höchstens 20 Jahre auseinanderliegt, was der geltenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung entspricht (Art. 269a Abs. 2 Bst. a E-OR). Die Merkmale des Zustandes und der Ausstattung sollen mit den drei Kategorien «einfach», «gut» und «sehr gut» bewertet werden (Art. 269a Abs. 2 Bst. b E-OR).
3. Nach der Umsetzung gemäss Initiativtext wird Richterinnen und Richtern zudem die Möglichkeit gewährt, fehlende Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen durch die Berücksichtigung weiterer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften auszugleichen. Durch dieses richterliche Ermessen soll die Vergleichbarkeit von Objekten erhöht werden (Art. 269a Abs. 2 Bst. b E-OR).
4. Neben amtlichen Statistiken, welche nach Artikel 11 Absatz 4 VMWG beim Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu berücksichtigen sind, sollen auch genügend differenzierte branchenetablierte Statistiken zu diesem Zweck zugelassen werden (Art. 269a Abs. 2 Bst. c E-OR).
5. Im Obligationenrecht soll festgelegt werden, dass drei vergleichbare Mietsachen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit genügen. Da in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fünf zum Vergleich taugliche Objekte für einen

⁴ SR 221.213.11

solchen Nachweis verlangt werden, kommt diese Bestimmung einer weiteren Vereinfachung gleich (Art. 269a Abs. 3 E-OR).

Die Variante unterscheidet sich insofern von der Umsetzung gemäss Initiativtext, als sie kein richterliches Ermessen und somit keinen Ausgleich fehlender Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen vorsieht.

3 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 20. Dezember 2023 eröffnete die RK-N die Vernehmlassung zur Vorlage. Zur Teilnahme wurden die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen eingeladen. Zudem wurde der mit der Einladung versendete Fragebogen gemeinsam mit der Vernehmlassungsvorlage digital veröffentlicht, um die Teilnahme nicht ausdrücklich eingeladenen, aber interessierter Organisationen und Personen zu ermöglichen.

Bis zum Ablauf der Einreichungsfrist am 10. April 2024 gingen insgesamt 51 Stellungnahmen ein, wovon sich insgesamt 47 inhaltlich zur Vorlage äussern. Die Stellungnahmen können auf der Webseite⁵ der Bundeskanzlei eingesehen werden.

Sämtliche Kantone haben eine Stellungnahme eingereicht, wobei die Kantone Glarus, Jura und Schwyz erklärt haben, auf eine inhaltliche Stellungnahme zu verzichten.

Unter den in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien haben die Evangelische Volkspartei Schweiz (EVP), die FDP.Die Liberalen (FDP), GRÜNE Schweiz (GRÜNE), die Schweizerische Volkspartei (SVP) sowie die Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP) Stellungnahmen eingereicht.

Des Weiteren hat der Schweizerische Städteverband (SSV) als einziger Teilnehmender der gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete eine Stellungnahme eingereicht.

Als Interessensvertretungen der Wirtschaft haben der Schweizerische Gewerbeverband (sgv) sowie der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) inhaltlich Stellung genommen. Der Schweizerische Arbeitgeberverband (SAV) hat seinen Verzicht auf eine inhaltliche Stellungnahme erklärt.

Folgende 13 geladene weitere interessierte Organisationen – es handelt sich hauptsächlich um Interessensvertretungen der Mieter- und Vermieterschaft – haben sich zur Vorlage geäußert: Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), Casafair Schweiz (Casafair), Fédération Romande Immobilière (FRI), Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV), Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST), Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband / Association Suisse des locataires (SMV/ASLOCA), Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Verband der Geschäftsmieter, Verband Immobilien Schweiz (VIS) sowie Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Schliesslich haben sich mit Centre Patronal, GastroSuisse und le mouvement solidaritéS (solidaritéS) noch drei nicht geladene Organisationen geäußert.

⁵ [Vernehmlassung 2023/107 – Stellungnahmen](#)

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

4.1 Allgemeine Würdigung der Vorlage

4.1.1 Würdigung in Zahlen

Im Allgemeinen lassen sich die Stellungnahmen in drei ähnlich grosse Kategorien einteilen: Eine erste Gruppe – bestehend aus Kantonen, Parteien und Interessensvertretungen der Immobilien- und Vermietungsbranche – unterstützt die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen gemäss dem Wortlaut der Initiativtexte. Eine zweite Gruppe unterstützt die Vorlage der Mehrheit, bevorzugt aber für die Umsetzung eine oder beide der moderateren Varianten und lehnt in mehreren Fällen die Umsetzung gemäss Wortlaut entschieden ab. In dieser Gruppe befinden sich mit einer Ausnahme (KGAST) ausschliesslich Kantone. Eine dritte Gruppe von Kantonen, Parteien und Vertretungen der Wohn- und Geschäftsmieterschaft lehnt die Vorlage ganzheitlich ab, spricht sich also sowohl gegen den Wortlaut der Initiativen als auch gegen die Varianten aus, respektive beantragt Nichteintreten.

Konkret unterstützen somit 29 der 47 Teilnehmenden die von der Kommissionmehrheit unterbreitete Vorlage im Grundsatz.

- Davon unterstützen 13 Teilnehmende in beiden Sachverhalten (Anfechtung des Anfangsmietzinses und Orts- und Quartierüblichkeit) die Umsetzung gemäss Wortlaut des Initiativtextes (BE, SG, SH, FDP, SVP, sgv, CATEF, FRI, HEV, SVIT, USPI, VIS, Centre Patronal).
- 8 Teilnehmende bevorzugen die beiden vorgeschlagenen Varianten (AI, FR, LU, NW, TG, VS, ZG, KGAST). 6 Teilnehmende präferieren in einer Frage den Wortlaut, in der anderen die Umsetzung gemäss Variante (AG, OW, TI, UR, VD, ZH).
- Zwei Teilnehmende (AR, NE) sprechen sich insgesamt für die Vorlage aus, sehen eine der vorgeschlagenen Bestimmungen aber eher kritisch. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden lehnt die Änderungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses ab, der Kanton Neuenburg steht den Anpassungen bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit gemischt gegenüber.

15 Teilnehmende sprechen sich gegen die Vorlage als Ganzes aus und unterstützen somit den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten.

- Davon lehnen 14 Teilnehmende beide vorgeschlagenen Änderungen sowohl gemäss Wortlaut als auch gemäss Variante vollumfänglich ab (BL, BS, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SGB, Casafair, RPSL, SMV/ASLOCA, Verband der Geschäftsmieter, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, GastroSuisse, solidaritéS).
- Der Kanton Graubünden gibt zudem an, dass grundsätzlich in beiden Fragen sämtliche Umsetzungsvorschläge abzulehnen sind, im Falle einer Annahme aber die jeweilige Variante bevorzugt werden sollte.

Dazu kommen die folgenden drei Rückmeldungen, welche sich nicht in das obige Schema einteilen lassen: Zwei Kantone (GE, SO) haben im Fragebogen bei der Frage nach der allgemeinen Unterstützung oder Ablehnung der Vorlage die Option „neutral“ angekreuzt und sich primär zu den konkreten Bestimmungen der Vorlage geäussert (siehe Ziffern 4.2 und 4.3). Zudem hat die Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter auf eine inhaltliche Stellungnahme zur Thematik der Anfechtung des Anfangsmietzinses verzichtet und ihre Stellungnahme in der Frage der Orts- und Quartierüblichkeit auf einige Hinweise zur Gerichtspraxis beschränkt (siehe Ziffer 4.3).

4.1.2 Würdigung der zentralen Argumente

Unter den Teilnehmenden herrscht allgemeine Einigkeit darüber, dass die Mietzinsregelung ein Themenfeld von hoher politischer Wichtigkeit und Aktualität darstellt. Mehrere Stellungnahmen weisen auf einen akuten Mangel an Wohn- und Geschäftsräumen auf schweizerischer (SO, EVP, FDP, SP, SSV, Casafair), kantonaler (FR, ZG, BS) oder sektoraler (Verband der Geschäftsmieter, GastroSuisse) Ebene hin. Diese Ausgangslage wird jedoch stark unterschiedlich gewertet: Manche Teilnehmende sehen darin die Notwendigkeit einer klareren Regelung im Mietrecht bestätigt (FDP, CATEF) während andere anbringen, dass angesichts der Lage keine weiteren Einschränkungen des Mietschutzes angezeigt seien (BL, SO, SP, SMV/ASLOCA,).

Die in den Stellungnahmen angegebenen Gründe für die Befürwortung oder Ablehnung der Vorlage beziehen sich vornehmlich auf die beiden Themenblöcke „Anfangsmietzins“ und „Orts- und Quartierüblichkeit“ (siehe nachfolgende Ziffern 4.2 und 4.3). Im Groben lassen sich die Argumente zur Vorlage als Ganzes dennoch in zwei zentrale Kategorien einteilen: Welche rechtlichen Prinzipien werden durch die Vorlage gestärkt respektive verletzt, und welche konkreten Probleme werden durch die Vorlage gelöst respektive verschärft?

Befürwortende Stellungnahmen weisen im Allgemeinen darauf hin, dass die Vorlage die Eigentumsrechte sowie das Prinzip der Vertragstreue («Pacta sunt servanda») stärkt. Für die Befürwortenden steigt mit der zunehmenden Wohnungsknappheit die Notwendigkeit klarer Korrekturen am Mietrecht im Sinne der parlamentarischen Initiativen, um einem drastischen Anstieg von langwierigen und ungerechtfertigten Schlichtungsverfahren vorzubeugen. Die Vorlage löse diese Probleme und führe zudem zu einer Erhöhung der Rechtssicherheit und einer Verringerung der Arbeitsbelastung von Gerichten und Schlichtungsbehörden.

Kritische Stellungnahmen befürchten, dass durch die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Mieter- und Vermieterschaft weiter verschärft wird. Zudem verletze die Vorlage den durch Artikel 109 der Bundesverfassung (BV)⁶ garantierten Schutz vor missbräuchlichen Mieten. In Bezug auf Probleme wird argumentiert, dass durch die Umsetzung der Vorlage eine unverhältnismässige Mietzinssteigerung droht, gegen welche sich die Mieterschaft kaum wehren kann. Andere Stimmen befürchten eine weitere Verschärfung des Wohnungsmangels und einen Anstieg an «wirtschaftlichen» Mietvertragskündigungen, um dadurch freiwerdende Mietobjekte zu einem teureren Mietzins weiterzuvermieten.

Auf verfahrenstechnischer Ebene sprechen sich 10 Teilnehmende für eine Aufteilung der Vorlage in zwei Vorlagen aus (FDP, sgV, CATEF, FRI, HEV, KGAST, SVIT, USPI, VIS, Centre Patronal). Hierbei wird angeführt, dass die Kommissionen für Rechtsfragen die beiden parlamentarischen Initiativen mit unterschiedlichen Stimmverhältnissen angenommen haben und dass lediglich ein indirekter thematischer Zusammenhang zwischen der Anfechtung des Anfangsmietzinses und dem Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit bestehe. Entsprechend sollen dem Parlament also zwei separate Vorlagen unterbreitet werden.

Demgegenüber verweisen einige Teilnehmende kritisch darauf, dass in der nahen Vergangenheit mehrere punktuelle Anpassungen am Mietrecht in kurzer Zeit vorgenommen wurden (GRÜNE, SP, SMV/ASLOCA, GastroSuisse).⁷ Dies bewirke eine kalkulierte schleichende Erosion des Mietschutzes und erhöhe gezielt den Aufwand und die Kosten von Referendumskampagnen (SMV/ASLOCA).

⁶ SR 101

⁷ In diesem Rahmen genannte Vorstösse: [15.455](#), [16.458](#), [16.459](#), [18.475](#).

4.2 Art. 270 OR: Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters

4.2.1 Würdigung in Zahlen

28 Teilnehmende unterstützen grundsätzlich, dass Artikel 270 OR zur Anfechtung des Anfangsmietzinses angepasst werden soll. Hierbei wichtig ist die Unterscheidung zwischen der Zustimmung zur Umsetzung gemäss Wortlaut, wonach welcher die persönliche oder familiäre Notlage der Mietpartei für jede Anfechtung notwendig wird, und der Zustimmung zur Variante, wonach nur bei der Anfechtung aufgrund eines herrschenden Mangels auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume eine persönliche oder familiäre Notlage nachgewiesen werden muss. 15 der obigen 28 Teilnehmenden sprechen sich für eine Umsetzung gemäss Wortlaut aus (BE, OW, SG, SH, ZH, FDP, SVP, sgv, CATEF, FRI, HEV, SVIT, USPI, VIS, Centre Patronal).

Weitere 13 Teilnehmende präferieren eine Umsetzung gemäss der vorgeschlagenen Variante: Drei Teilnehmende stimmen grundsätzlich dem Wortlaut zu, bevorzugen aber die Variante (NW, NE, KGAST). Acht Teilnehmende lehnen den Wortlaut ab und sprechen sich einzig für die Variante aus (AG, FR, LU, TI, UR, VD, VS, ZG). Die Kantone Thurgau und Appenzell Innerrhoden geben derweil ihre Positionen zum Wortlaut im Fragebogen als «neutral» an, äussern sich aber positiv zur Variante.

15 Teilnehmende lehnen sowohl Wortlaut als auch Variante ab (AR, BS, BL, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SGB, Casafair, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, SMV/ASLOCA, Verband der Geschäftsmieter, RPSL, solidarités, GastroSuisse). Darüber hinaus lehnen auch die Kantone Graubünden und Solothurn grundsätzlich beide Umsetzungsformen ab, geben aber an, dass die Variante dem Wortlaut im Fall einer Umsetzung der Vorlage vorzuziehen ist.

4.2.2 Synthese der Argumente

4.2.2.1 Zur Mangellage (Art. 270 Abs. 1 Bst a E-OR) und der Notwendigkeit der Notlage (Art. 270 Abs. 1bis E-OR bzw. Art. 270 Abs. 1 Bst. a E-OR (Variante))

Die Aspekte der Mangellage auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume und der Notwendigkeit der persönlichen oder familiären Notlage werden hier gemeinsam behandelt. Dies, da sich der Grossteil der Stellungnahmen, die sich auf das Anfechtungskriterium der Mangellage beziehen, zeitgleich mit der Notlage als zusätzliche Bedingung beschäftigt. Im Zentrum der geplanten Anpassungen von Art. 270 OR steht die Frage nach den Umständen, welche eine Mietpartei zur Anfechtung des Anfangsmietzinses berechtigen sollen. Mit anderen Worten: Wer soll einen Mietzins wann anfechten dürfen, und warum? Diese Frage wird in den eingereichten Stellungnahmen intensiv diskutiert.

Viele Befürwortende nennen Vertragstreue und/oder Rechtssicherheit als Hauptgründe für die Befürwortung der Umsetzung gemäss Wortlaut (BE, OW, FDP, SVP, sgv, CATEF, HEV, FRI, SVIT, VIS, USPI, Centre Patronal) respektive der Variante (LU, NW, UR, TG, VD, KGAST). Damit sichergestellt ist, dass einmal abgeschlossene Verträge nicht systematisch nachträglich abgeändert werden, brauche es für solche Abänderungen hohe Hürden. Im Falle der Anfechtung des Anfangsmietzinses sind diese Hürden aus Sicht mehrerer Teilnehmenden heute zu tief (FDP, sgv, CATEF, HEV, SVIT, USPI, VIS, Centre Patronal). Besonders beanstandet wird in diesem Rahmen, dass durch die den Schweizer Wohnungsmarkt prägende Mangellage mindestens ein Anfechtungsgrund stets gegeben sei. Dadurch werde sämtlichen Mietparteien in Zeiten von Wohnungsnot eine automatische Berechtigung zur Anfechtung eingeräumt, was die Vertragsfreiheit einschränke und die Grenzen des Missbrauchsschutzes übersteige (FDP, sgv, HEV, SVIT, USPI, VIS, Centre

Patronal).

Darüber hinaus wird angebracht, dass zu tiefe Hürden es der Mieterschaft erlauben, das Anfechtungsverfahren zu missbrauchen und eine einseitige Verbesserung der Vertragsbedingungen zu erzwingen. Diese Situation wird aufgrund ihrer wirtschaftlichen und verfahrenstechnischen Kosten sowie im Hinblick auf die eingangs erwähnte Vertragstreue und –freiheit als ungerecht wahrgenommen (SVP, HEV, SVIT, USPI, Centre Patronal). Basierend auf diesen Überlegungen sollen Mietparteien den Anfangsmietzins nur aus einer beweisbaren Notlage heraus anfechten können. Dies trägt nach Einschätzung mehrerer Teilnehmenden dazu bei, Missbräuchen vorzubeugen, Vertragstreue sowie Rechtssicherheit zu gewährleisten und eine übermässige Nutzung des Instrumentes der Anfechtung zu verhindern (FDP, SVP, HEV, SVIT).

Andere Stellungnahmen stufen die absolute Zahl an Anfechtungen auf kantonaler und nationaler Ebene als sehr gering ein und erachten es somit nicht als notwendig, die Anfechtungsmöglichkeit zu beschneiden (BL, BS, SO, SP, SSV, SMV/ASLOCA, RPSL). So wird mehrfach der erläuternde Bericht⁸ zur Vorlage zitiert, wonach schweizweit nur bei gut 0.3% der abgeschlossenen Mietverträge eine Anfechtung des Anfangsmietzinses erfolgt und nur bei rund 0.06% der Verträge eine Klagebewilligung erteilt wird (SP, RPSL, SMV/ASLOCA, solidaritéS).

Trotz dieser geringen Fallanzahl ist das Instrument der Anfechtung aus Sicht mehrerer Teilnehmenden höchst schützenswert. Einerseits lassen sich dadurch missbräuchliche Mietzinse im Einzelfall anfechten. Durch die Notwendigkeit der Notlage werde die Hürde zur Anfechtung aber so stark erhöht, dass diese Schutzfunktion nicht länger gegeben sei (BS, FR, GR, VS). Andererseits verringere alleine schon die Möglichkeit zur Anfechtung den Anreiz, missbräuchliche Mietzinse anzusetzen, wodurch von Artikel 270 OR eine nicht zu unterschätzende prophylaktische Wirkung ausgehe. Diese Wirkung, so befürchten Teilnehmende, ginge verloren, wenn nur noch nachweisbar notleidende Mietparteien Anfangsmietzinse anfechten könnten (SSV, Verband der Geschäftsmieter, Wohnbaugenossenschaften Schweiz).

Des Weiteren führen die vorgeschlagenen Anpassungen – insbesondere gemäss Wortlaut der Initiative – laut mehreren Teilnehmenden dazu, dass allen Mietparteien, die sich nicht in einer Notlage befinden, das Recht zur Anfechtung und damit ihr zentrales Instrument zur Bekämpfung von übersetzten Mietzinsen faktisch entzogen wird (siehe auch Ziffer 4.2.3). Dadurch würden nicht mehr sämtliche Mietparteien durch Artikel 270 OR vor missbräuchlichen Mieten geschützt, was in mehreren Stellungnahmen als Verletzung von Artikel 109 BV und des damit einhergehenden Verfassungsauftrages zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten gewertet wird (AR, LU, TG, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SMV/ASLOCA, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, GastroSuisse).

Aus diesen Gründen sollen nicht nur Mietparteien in Not Mietzinse anfechten können, sondern alle, die von missbräuchlichen Mieten betroffen sein könnten. Die Notlage als notwendige Bedingung schafft gemäss den oben angeführten Argumenten eine zu hohe Hürde für eine Anfechtung und führt zu einer einseitigen Benachteiligung der Mieterschaft.

Neben den grundsätzlich verschiedenen Ansichten bezüglich der Notwendigkeit der persönlichen oder familiären Notlage ist unter den Teilnehmenden strittig, wie einfach oder schwierig es für Mietparteien ist, diese zu beweisen. Aus Sicht eines Kantons und von Teilnehmenden aus der Immobilienbranche gestaltet sich der Nachweis als äusserst einfach, da die Notlage leicht durch die Demonstration erfolgloser Suchbemühungen dargestellt werden könne (SH, HEV, CATEF, SVIT, USPI, Centre Patronal). Andere Teilnehmende

⁸ [Erläuternder Bericht zur Vorlage in Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493, S. 31](#)

wenden ein, dass dieser Nachweis in der Praxis und gemäss aktueller Rechtsprechung fast unmöglich sei (GE, GRÜNE, SSV, Casafair, SMV/ASLOCA, RPSL).

4.2.2.2 Zur erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses (Art. 270 Abs. 1 Bst. b E-OR)

Die Bestimmung zur erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses wird eher am Rande aufgegriffen, da sich der Hauptteil der Stellungnahmen mit der Notwendigkeit der persönlichen oder familiären Notlage befasst. Nichtsdestotrotz finden sich im Gegensatz zur Bedingung der Mangellage auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zwei spezifische Änderungsvorschläge zu dieser Bestimmung.

Diese beziehen sich auf die aktuelle Rechtsprechung, wonach Mietzinserhöhungen von über zehn Prozent als erheblich einzustufen sind. Zwei Kantone (FR, TI) verlangen, dass in Artikel 270 OR selbst definiert wird, wann die Erhöhung eines Anfangsmietzinses als «erheblich» gilt. Der Kanton Freiburg spezifiziert zusätzlich, dass eine tiefere Schwelle als die von der Rechtsprechung anerkannte festgelegt werden soll. Zudem fordert ein Teilnehmender, dass eine Erhöhung des Mietzinses von über zehn Prozent nicht als missbräuchlich gelten soll, wenn das vorherige Mietverhältnis länger als zehn Jahre andauert hat (CATEF).

4.2.3 Gegenüberstellung von Wortlaut und Variante

Die Ausgestaltung der Variante, welche nur bei Anfechtungen aufgrund von Mangel auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume einen Nachweis der persönlichen oder familiären Notlage verlangt, hat zum Ziel, die Hürde für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses weniger stark zu erhöhen, als dies durch die Umsetzung gemäss Wortlaut des Initiativtextes der Fall wäre. Etwa ein Drittel der Teilnehmenden bevorzugt eine Umsetzung der parlamentarischen Initiative gemäss der vorgestellten Variante. Das dabei am häufigsten vorgebrachte Argument ist, dass diese weniger weit gehe als die Umsetzung gemäss Wortlaut. Für viele Kantone schränkt der Text der parlamentarischen Initiative die Möglichkeit zur Anfechtung zu stark ein (AG, AI, GE, FR, NW, TI, UR, VD, VS, ZG).

Einerseits verweisen Stellungnahmen auf die momentane Wohnungsknappheit, vor deren Hintergrund sich der Wortlaut als zu restriktiv präsentiere (FR, ZG). Andererseits legen mehrere Teilnehmende besonderes Augenmerk auf besser gestellte Mietparteien. Diese haben aufgrund ihrer finanziellen Situation oft Alternativen zum Mietobjekt und können somit meist keine Notlage nachweisen, wodurch sie gemäss Wortlaut faktisch vom Anfechtungsrecht ausgeschlossen werden. Mehrere Kantone argumentieren, dass die Anpassungen von Artikel 270 OR zwar grundsätzlich zu begrüßen seien, dass missbräuchliche Mietzinse aber bei einer erheblichen Mietzinserhöhung unabhängig vom wirtschaftlichen Status der Mietpartei anfechtbar sein sollten (AG, AI, TI, VD). Darüber hinaus sehen mehrere Teilnehmende in der Variante einen zufriedenstellenden Kompromiss zwischen diversen Anliegen: Zwei Kantone (LU, TG) erachten die Variante als Lösung, welche im Gegensatz zum Wortlaut sowohl dem Prinzip der Vertragstreue gerecht wird als auch den Verfassungsauftrag zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten erfüllt. Ein weiterer Teilnehmender argumentiert, dass die Variante dem Schutzgedanken der Mietpartei von Artikel 270 OR Rechnung trägt, ohne dass Vermieter in jeder Mangellage mit Anfechtungen rechnen müssen, da in solchen Fällen auch gemäss Variante eine nachgewiesene Notlage erforderlich ist (KGAST).

Für andere Teilnehmende geht der Wortlaut nicht zu weit, sondern die Variante nicht weit genug: Mehrere Stellungnahmen beschreiben den Ausschluss besser gestellter Mietparteien von der Anfechtungsmöglichkeit als wünschenswerte Verbesserung zur bestehenden Regelung. Aus der Position, dass nur Mietparteien in einer nachweisbaren Notlage vom Schutz durch Artikel 270 OR profitieren sollen, folgt auch, dass dieser Schutz für besser gestellte Mietparteien nicht im selben Masse gelten soll. Da diesen neben Objekten mit

potenziell missbräuchlichen Mietzinsen auch stets erschwinglichere Alternativen zur Verfügung stehen, benötigen besser gestellte Mieterinnen und Mieter aus dieser Perspektive keine Anfechtungsmöglichkeit. Dass Mietparteien trotz bestehenden Alternativen einen Mietvertrag eingehen und diesen danach anfechten können, empfinden mehrere Teilnehmende als stossende Gefährdung der Vertragstreue (CATEF, SVIT, USPI, Centre Patronal). Zudem könnten solche Mietparteien die Anfechtung schlimmstenfalls ausnutzen, um eine einseitige nachträgliche Veränderung des Mietvertrages zu erwirken (SVP, FDP, SVIT). Ferner wird von Befürwortenden des Wortlautes vorgebracht, dass dieser näher am Willen der Gesetzgebung liege und zu mehr Rechtssicherheit führe (BE, ZH).

Letztlich liegt in der Beobachtung, dass besser gestellte Mietparteien bei einer Änderung in Artikel 270 OR die Möglichkeit zur Anfechtung verlieren, auch ein zentrales Argument von Teilnehmenden, die sowohl den Wortlaut als auch die Variante ablehnen. Die beanstandete einseitige Beschneidung des Mietschutzes findet ihrer Ansicht nach nämlich auch bei einer Umsetzung gemäss Variante statt. Zudem würden Probleme wie die Verletzung von Artikel 109 BV oder die Schwierigkeit eines Nachweises der Notlage auch mit der Variante nicht gelöst. Entsprechend sind aus Sicht mehrerer Teilnehmenden sowohl der Wortlaut der Initiative wie auch die Variante abzulehnen (BS, BL, GR, SO, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SMV/ASLOCA, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, GastroSuisse).

4.2.4 Änderungsvorschläge und weitere Bemerkungen

Neben den 45 inhaltlichen Stellungnahmen, die entweder den Wortlaut oder die Variante bevorzugen oder beide Umsetzungsformen ablehnen, bestehen noch zwei besondere Rückmeldungen: Erstens verzichtet die Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter auf eine inhaltliche Stellungnahme in der Frage der Anfechtung des Anfangsmietzinses.

Zweitens schlägt der Kanton Genf mit dem Ziel, die Verschärfung der Anpassungen weiter abzuschwächen, eine eigene Variante zur Anpassung von Artikel 270 OR vor: Grundsätzlich soll wie im geltenden Recht eine Anfechtung möglich sein, wenn eine der drei Bedingungen (Mangel auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume, persönliche oder familiäre Notlage der Mietpartei, erhebliche Anhebung des Mietzinses im Vergleich zur vorherigen Mietpartei) erfüllt ist. Allerdings soll eine Anfechtung trotz Vorhandenseins einer dieser Bedingungen nicht möglich sein, wenn die Vermieterpartei nachweist, dass sie der Mietpartei vor Abschluss des Mietvertrages ein oder mehrere andere ähnliche Mietobjekte zu tieferen Mietzinsen angeboten hat.

Zuletzt sei erwähnt, dass Teilnehmende unterschiedliche Konsequenzen befürchten, sollten die Änderungen in Artikel 270 OR angenommen respektive abgelehnt werden. Mehrere Teilnehmende verweisen auf eine Studie des Büro BASS im Auftrag des SMV/ASLOCA⁹ zu steigenden Mietzinsen oder überhöhten Durchschnittsmieten und warnen, dass die mit einer Annahme einhergehende Schwächung eines wichtigen Schutzmechanismus für die Mieterschaft eine weitere Steigerung der Mietzinse zur Folge hätte (EVP, SGB, RPSL, SMV/ASLOCA). Dies, da bei einer Annahme sowohl die passive dämpfende Wirkung des Instrumentes als auch die effektive Möglichkeit zur Anfechtung überhöhter Mietzinse verloren gingen. Ein weiterer Teilnehmender verweist zudem auf den erläuternden Bericht zur Vorlage¹⁰, wonach der Aufwand der Schlichtungsbehörden durch die Anpassungen möglicherweise weiter steigen könnte (SP).

Im Falle einer Ablehnung der Vorlage befürchten andere Teilnehmende neben der

⁹ [Schärer, Höglinger, Geber, Büro für Arbeits- und sozialpolitische Studien BASS AG, 2022: Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021](#)

¹⁰ [Erläuternder Bericht zur Vorlage in Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 16.451 und 17.493, S. 30](#)

Gefährdung der Vertragstreue eine explosionsartige Zunahme von Anfechtungen. So verweist eine Teilnehmende auf den signifikanten Anstieg von Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen in der zweiten Hälfte des Jahres 2023, insbesondere in Bezug auf Mietzinserhöhungen (FDP).¹¹ Eine weitere Teilnehmende argumentiert, dass es sich bei der unsicheren momentanen Rechtslage um eine «tickende Zeitbombe» handle, da dadurch jederzeit ein sprunghafter Anstieg von Schlichtungsverfahren möglich sei (CATEF).

¹¹ [46 Prozent mehr neue Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen \(admin.ch\)](#)

4.3 Art. 269a OR: Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen

4.3.1 Würdigung in Zahlen

Die Anpassungen vom Artikel 269a OR bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit gemäss Wortlaut werden von 17 Teilnehmenden unterstützt (AG, BE, SG, SH, TI, UR, VD, FDP, SVP, sgv, CATEF, FRI, HEV, SVIT, USPI, VIS, Centre Patronal).

Derweil bevorzugen 13 Teilnehmende die Variante, welche beim Vergleich von Mietobjekten im Gegensatz zum Wortlaut kein richterliches Ermessen zum Ausgleich von fehlenden Eigenschaften einzelner Merkmale vorsieht (AI, AR, FR, GE, LU, NW, OW, SO, TG, VS, ZG, ZH, KGAST). Davon befürworten fünf Teilnehmende den Wortlaut, präferieren aber die Variante (AI, NW, OW, ZH, KGAST), die übrigen acht lehnen die Umsetzung gemäss Wortlaut ab (AR, FR, GE, GR, LU, SO, TG, VS).

13 weitere Teilnehmende lehnen den Wortlaut wie auch die Variante ab (BS, BL, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SGB; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, SMV/ASLOCA, Verband der Geschäftsmieter, RPSL, solidaritéS, GastroSuisse). Zudem lehnt der Kanton Graubünden die Anpassungen von Artikel 269a OR grundsätzlich ab, gibt aber wie in der Thematik der Anfechtung des Anfangsmietzinses im Falle einer Annahme seine Präferenz für die Variante an.

4.3.2 Synthese der Argumente

4.3.2.1 Allgemeines

Während die Anpassung von Artikel 270 OR hauptsächlich die persönliche oder familiäre Notlage der Mieterschaft als notwendiges Kriterium für eine Anfechtung betreffen, modifizieren die vorgeschlagenen Änderungen in Artikel 269a OR gleich mehrere Aspekte, die für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit relevant sind. Entsprechend beziehen sich auch die eingegangenen Stellungnahmen hauptsächlich auf einzelne Aspekte. Zudem finden sich im Vergleich zur Anfechtung des Anfangsmietzinses wesentlich mehr Änderungsvorschläge zu den Bestimmungen von Artikel 269a OR. Nichtsdestotrotz lassen sich die Stellungnahmen zur Orts- und Quartierüblichkeit ebenfalls entlang einiger zentraler Eckpunkte zusammenfassen.

Aus Sicht der Befürwortenden sind die Hürden für die Überprüfung der Orts- und Quartierüblichkeit momentan zu hoch und die Rechtsauslegung der Gerichte zu restriktiv. Teilnehmende monieren Bedingungen wie die hohe Anzahl geforderter Mietobjekte, die sich zudem in Bezug auf gleich mehrere Eigenschaften stark ähneln müssen. Dadurch werde ein Vergleich gemäss mehreren Stellungnahmen so sehr erschwert, dass dieser in der Praxis kaum durchführbar ist (AR, SH, TG, FDP, SVP, sgv, CATEF, FRI, HEV, SVIT).

Vor diesem Hintergrund begrüßen Teilnehmende die vorgeschlagenen Änderungen und führen mehrere Vorteile der neuen Gesetzeslage an. Neben der Erleichterung des Nachweises selbst sind erhöhte Rechtssicherheit und Klarheit sowie die vereinfachte Beweisführung und der reduzierte Aufwand für Streitparteien, Schlichtungsbehörden und Gerichte die meistgenannten Gründe für die Unterstützung der Umsetzung gemäss Wortlaut (TI, VD, FDP, SVP, sgv, FRI, HEV,) respektive der Variante (FR, LU, SO, TG, VS, ZG, KGAST). Mehrere Teilnehmende heben hierbei hervor, dass sämtliche Mietvertragsparteien von den vorgeschlagenen Änderungen profitieren würden, da Verfahren schneller, leichter und anhand klarerer Regeln abgewickelt werden können (FDP, SVP, sgv, HEV).

Zusammenfassend wird somit begrüsst, dass die vorgeschlagenen Änderungen die gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit klären und entsprechende Nachweise erleichtern.

Kritische Teilnehmende beanstanden, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit durch die vorgeschlagenen Änderungen unverhältnismässig erleichtert werde (SP, SGB, SMV/ASLOCA.). Stellungnahmen verweisen darauf, dass mithilfe der Orts- und Quartierüblichkeit die (Nicht-)Missbräuchlichkeit einer Mietzinserhöhung oder der Neuvermietung eines Mietobjektes zu einem höheren Mietzins ermittelt werde. Entsprechend sei das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit für den Schutz vormissbräuchlichen Mietzinsen unerlässlich. Teilnehmende warnen bei einer Aufhebung dieses Schutzes vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen und einem Anstieg von wirtschaftlichen Kündigungen (EVP, SSV, SMV/ASLOCA, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, RPSL, solidaritéS). So wird befürchtet, dass durch den vereinfachten Vergleich von Mietobjekten überhöhte Mietzinse leichter mit den ebenfalls überhöhten Mietzinsen anderer Objekte verglichen und somit als orts- und quartierüblich eingestuft werden können (SSV). Zudem argumentieren mehrere Stellungnahmen, dass die neuen Bestimmungen nicht zur Rechtssicherheit beitragen oder den Aufwand der Gerichte reduzieren, sondern im Gegenteil zu erhöhter Starrheit und damit einhergehendem Mehraufwand führen würden (BL, BS, GR, SO, SP). Eine Erleichterung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit bedeute somit eine weitere unnötige und ungerechtfertigte Beschneidung des Mietschutzes, was nicht zuletzt angesichts der gleichzeitigen Einschränkung der Anfechtungsmöglichkeit (siehe Ziffer 4.2) als stossend wahrgenommen wird (SP).

4.3.2.2 Zur Übernahme von Art. 11 Abs. 1 VMWG (Art. 269a Abs. 2 E-OR)

2. Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei gilt Folgendes:

Die Übernahme von Artikel 11 Absatz 11 der VMWG wird in den Stellungnahmen nicht nennenswert diskutiert. Erwähnenswert in diesem Kontext ist aber, dass einzelne Kantone argumentieren, dass andere Aspekte der Vorlage wie beispielsweise die präzisierenden Kriterien zu Ausstattung, Zustand und Bauperiode idealerweise auf Verordnungsebene geregelt werden sollten (BE, GR, SP).

4.3.2.3 Zur Bauperiode (Art. 269a Abs. 2 Bst a E-OR)

2. ...

a. In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar:

- 1. Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden;*
- 2. Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.*

Die klarere Definition des Vergleichskriteriums der Bauperiode wird von mehreren Teilnehmenden begrüsst (GE, SO, HEV, SVIT, USPI, Centre Patronal). Die Kodifizierung der bundesgerichtlichen Praxis, wonach die Baujahre von in dieser Hinsicht vergleichbaren Objekten maximal 20 Jahre voneinander entfernt sein dürfen, schaffe Rechtssicherheit und vereinfache die Anwendung von Artikel 269a OR (SO). Auch wird als sinnvoll erachtet, dass die Differenz von 20 Jahren nicht für besonders alte Gebäude (Baujahr vor 1930) gilt, welche in Bezug auf die Bauperiode stets miteinander vergleichbar sein sollten (HEV). Kritischere Stellungnahmen geben an, dass die reine Kodifizierung der ohnehin zu berücksichtigenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr Rechtssicherheit schaffe und gleichzeitig zu mehr Starrheit führe sowie den Ermessensspielraum der Gerichte für die Einzelfallprüfung einschränke (GR, SP). Der Kanton Basel-Stadt argumentiert, dass unter sämtlichen

vorgesehenen Änderungen in Artikel 269a OR ausschliesslich die Spezifikationen der Bauperiode zur Rechtssicherheit beitragen.

Zu den Bestimmungen betreffend die Bauperiode sind mehrere Änderungsvorschläge eingegangen. So schlägt der Kanton Thurgau eine Anpassung vor, wonach Mietsachen mit Bauperiode vor 1930 mit Mietsachen verglichen werden können, die zwanzig Jahre nach ihrer Erstellung erbaut wurden, auch, wenn das Vergleichsobjekt nach 1930 erbaut worden ist. Eine Mietsache mit Baujahr 1925 soll zum Beispiel mit einem Objekt mit Baujahr 1940 verglichen werden können. Die CATEF fordert, dass zwischen Objekten mit Baujahr vor und nach 1940 statt 1930 unterschieden werden soll. Der Kanton Bern empfiehlt derweil eine Präzisierung, inwiefern das Baujahr von Gebäuden oder von spezifischen „Mietsachen in Gebäuden“, wie es im Gesetzestext steht, für die Vergleichbarkeit aufgrund der Bauperiode ausschlaggebend ist. Durch eine Präzisierung würde geklärt, ob bei einer erheblich umgebauten Mietsache in einem Gebäude das Baujahr des Gebäudes selbst oder aber das Jahr der Renovation zu berücksichtigen ist. Ähnlich bittet die FRI die RK-N darum, zu präzisieren, ob sich umfassende Renovationen auf die Vergleichbarkeit aufgrund der Bauperiode auswirken.

4.3.2.4 Zu den Kategorien für Zustand und Ausstattung (Art. 269a Abs. 2 Bst b E-OR)

2. ...

a. ...

b. *Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten; fehlen Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen, so gleicht der Richter diese nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.*

Durch die Aufnahme klarer Kategorien, in welche sich die zwei zentralen Vergleichsmerkmale Zustand und Ausstattung einteilen lassen, werden die Beweisführung und der Aufwand für Gerichte und Streitparteien nach Einschätzung mehrerer Stellungnahmen signifikant erleichtert (SO, TG, FDP). Die Kategorien werden als sachgerecht und praktikabel wahrgenommen und tragen für viele Befürwortende direkt zur Rechtssicherheit bei (AG, SH, FDP, HEV, SVIT, USPI, Centre Patronal).

Aus Sicht anderer Teilnehmenden sind die vorgeschlagenen Kategorien zu schwammig definiert und kaum objektiv feststellbar (BS, Casafair). Dadurch seien sie nicht nur für die Erhöhung der Rechtssicherheit ungeeignet, sie würden darüber hinaus die Vergleichsgenauigkeit von Objekten senken und somit dem Kern der auf Vergleich basierenden Orts- und Quartierüblichkeit schaden (AI, BL, BS, GR, SP, Casafair).

Auch zu den vorgeschlagenen Kategorien finden sich diverse Hinweise und Änderungsvorschläge. Der Kanton Bern bringt an, dass die Merkmale Zustand und Ausstattung vermischt werden, wenn für beide Merkmale dieselben Bewertungskategorien „einfach“, „gut“ und „sehr gut“ verwendet werden. Zur Lösung dieses Problems sollen der Zustand mit den Kategorien „schlecht“, „gut“ und „sehr gut“ und die Ausstattung mit den Kategorien „einfach“, „durchschnittlich“ und „gehoben“ bewertet werden. Der Kanton Zug betont, dass die Kategorisierung von Zustand und Ausstattung unter anderem die Anforderungen an amtliche Statistiken lockern soll, diese aber oft die Lage eines Mietobjektes nicht berücksichtigen. Entsprechend soll auch die Lage analog zu Zustand und Ausstattung mit Kategorien bewertet werden.

Sehr viele Stellungnahmen beziehen sich zudem auf das richterliche Ermessen, welches ebenfalls in Artikel 269a Absatz 2 Bst b E-OR geregelt wird. Da der Unterschied zwischen der Umsetzung gemäss Wortlaut und der Variante darin besteht, dass besagtes Ermessen in

letzterer wegfällt, wird der Diskurs zu dieser Bestimmung in der Gegenüberstellung von Wortlaut und Variante (Ziffer 4.3.3) genauer ausgeführt.

4.3.2.5 Zu den branchenetablierten Statistiken (Art. 269a Abs. 2 Bst c E-OR)

2. ...
a. ...
b. ...
c. *Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.*

Die Möglichkeit, genügend differenzierte branchenetablierte Statistiken für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit hinzuzuziehen, wird insbesondere, aber nicht ausschliesslich von Interessenvertretungen der Immobilienbranche begrüsst. Wie bei den anderen Bestimmungen liegen die zentralen, von den Teilnehmenden betonten Vorteile in der erhöhten Praktikabilität und Vergleichbarkeit von Mietobjekten (AG, TG, SH, FDP, sgV, CATEF, HEV, SVIT, USPI, Centre Patronal). Als primäres Gegenargument wird angebracht, dass branchenetablierte Statistiken nicht neutral seien. Mehreren Stellungnahmen führen aus, dass datenerhebende Stellen aus der Immobilienbranche ein finanzielles Interesse an der Erleichterung von Nachweisen der Orts- und Quartierüblichkeit haben. Entsprechend wird eine Zulassung potenziell verzerrter Statistiken, zu denen die Mieterschaft möglicherweise keinen Zugang hat, mehrfach abgelehnt (BS, VD, GRÜNE, SP, SSV, SMV/ASLOCA, Verband der Geschäftsmieter, GastroSuisse).

Die Kantone Basel-Stadt und Freiburg unterstreichen grundsätzlich die Wichtigkeit hochqualitativer Statistiken und verweisen in diesem Kontext auf ihre jeweiligen kantonal erhobenen Statistiken zum örtlichen Mietmarkt. Insbesondere der Kanton Basel-Stadt befürchtet, dass die Zulassung einer weiteren Statistik der kantonalen Erhebung schaden könnte. Demgegenüber bringen mehrere befürwortende Stellungnahmen an, dass sich hochqualitative brancheneigene Statistiken bereits seit Jahren im Immobilienbereich etabliert haben, und verweisen auf die daraus resultierende hohe Qualität der Statistiken (SVIT, HEV, USPI, Centre Patronal).

Neben den Argumenten für und gegen die Zulassung branchenetablierter Statistiken finden sich auch Fragen und Änderungsvorschläge zur betreffenden Bestimmung. Aus Sicht der Kantone Tessin und Basel-Stadt müssen im Falle der Zulassung branchenetablierter Statistiken einige zentrale Fragen geklärt werden: Was geschieht, wenn beide Vertragsparteien voneinander abweichende Statistiken liefern, um nachzuweisen, dass die Miete (nicht) orts- und quartierüblich ist? Wann gilt eine Statistik als branchenetabliert? Wie ist das Verhältnis zwischen amtlichen und branchenetablierten Statistiken – gibt es dort beispielsweise eine Rangordnung?

CATEF schlägt derweil vor, neben branchenetablierten Statistiken auch professionelle Gutachten als weitere Beweismittel für einen Nachweis zuzulassen.

4.3.2.6 Zur Anzahl der Vergleichsobjekte (Art. 269a Abs. 3 E-OR)

3. *Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.*

Die letzte Bestimmung zur Erleichterung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit betrifft die Reduktion der Anzahl der dafür erforderlichen vergleichbaren Objekte von fünf auf drei Mietsachen. Die damit einhergehende Abkehr von der bundesgerichtlichen Praxis bewerten viele Teilnehmende ausgesprochen positiv, da aus ihrer Sicht ein Hauptgrund für die ungerechtfertigte Schwierigkeit eines Nachweises in der hohen Anzahl nötiger Objekte liegt (sgV, CATEF, HEV, SVIT, USPI, Centre Patronal). Auch Teilnehmende ausserhalb der Immobilienbranche begrüssen die Änderung und bringen eine Reduktion des Aufwands für

Gerichte und Schlichtungsbehörden und erhöhte Rechtssicherheit als Gründe an (AG, AR, FRI, SO, TG). Insbesondere die Kantone Solothurn und Aargau betonen, dass angesichts der sorgfältigen und umfassenden Beweisführung und der Berücksichtigung mehrerer Kriterien auch drei Objekte eine repräsentative Grösse für einen Nachweis darstellen.

Andere Teilnehmende sprechen sich entschieden gegen die Herabsetzung der für den Nachweis nötigen Anzahl von Mietsachen aus. Der Vergleich dreier Mietsachen, so wird beanstandet, reiche für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit keineswegs aus, und eine entsprechende Verminderung zöge grosse Konsequenzen für die Vergleichsgenauigkeit mit sich (BS, BL, SSV). Stattdessen begünstige eine solch drastische Reduktion der notwendigen Mietobjekte Missbrauch und wirtschaftliche Kündigungen (GRÜNE, SGB, SMV/ASLOCA, GastroSuisse). Ferner wird kritisiert, dass die bundesgerichtliche Praxis nicht kodifiziert, sondern auf ungerechtfertigte Weise von dieser abgewichen wird (SP).

Der Kanton Graubünden bringt zudem an, dass sich die Änderung des Mietrechts aus seiner Sicht auf die Reduktion der Vergleichsobjekte im Sinne der Vorlage beschränken könnte.

Zu der Anzahl nötiger Vergleichsobjekte sind abgesehen von Empfehlungen zur Zustimmung oder Ablehnung der vorgesehenen Änderung keine Vorschläge eingegangen.

4.3.3 Gegenüberstellung von Wortlaut und Variante

Wie auch in der Frage der Anfechtung von Anfangsmietzinsen hat die RK-N zwei Vorschläge für die Neuregelung bezüglich Orts- und Quartierüblichkeit in die Vernehmlassung gegeben. Die Umsetzung gemäss Wortlaut und der Variante unterscheiden sich lediglich in einem Punkt: Nach der Umsetzung gemäss Initiativtext können Richterinnen und Richtern fehlende Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften ausgleichen. Die moderatere Variante sieht von diesem richterlichen Ermessen ab.

Da stets mit Unterschieden zwischen Mietobjekten bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode zu rechnen ist, wird aus Sicht von befürwortenden Teilnehmenden durch die Einräumung des richterlichen Ermessens wichtiger Spielraum geschaffen. Aus Sicht mehrerer Teilnehmenden ist die durch das richterliche Ermessen gewährte Flexibilität für die Erreichung des Ziels der Vorlage – die Vereinfachung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit – unerlässlich (AG, TI, UR, FDP, FRI). Damit verbunden wird argumentiert, dass die Umsetzung gemäss Wortlaut dem Willen des Gesetzgebers entspricht, weswegen diese gegenüber der Variante vorzuziehen sei (VIS).

Zudem führen mehrere Stellungnahmen aus, dass die im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit festgestellten Probleme in der Variante weiterbestehen würden: Ohne die Möglichkeit, fehlende Eigenschaften auszugleichen, bleibe ein Nachweis aufgrund der Schwierigkeit, genügend vergleichbare Objekte zu finden, sehr schwierig und es würden auch künftig ergebnislose Verfahren drohen. Entsprechend sei die Zustimmung zur Umsetzung gemäss Wortlaut für die Sicherung der Rechtssicherheit zentral (SVP, sgV, SVIT). Letztlich verweisen Teilnehmende darauf, dass es sich beim richterlichen Ausgleich von Eigenschaften nicht um etwas Aussergewöhnliches handelt, sondern lediglich das durch Artikel 4 des Zivilgesetzbuches (ZGB)¹² eingeräumte richterliche Ermessen im Kontext der Orts- und Quartierüblichkeit spezifiziert wird (HEV, USPI, Centre Patronal).

Auch einzelne Befürwortende der Variante beziehen sich auf Artikel 4 ZGB, bezeichnen die Aufnahme des richterlichen Ermessens aufgrund dieses Artikels aber als unnötig (AG, ZG). Viele weitere Stellungnahmen sehen in der Umsetzung gemäss Wortlaut eine Gefahr für die Rechtssicherheit: Die diversen Änderungen in Artikel 269a OR zielen darauf ab, klarere

¹² SR 210

Regeln festzulegen und die Praktikabilität und Anwendbarkeit des Artikels zu erhöhen. Aus Sicht vieler Teilnehmenden ist es nicht angezeigt, die daraus gewonnene Rechtssicherheit durch richterliches Ermessen erneut aufzuweichen und durch unterschiedliche gerichtliche Einschätzungen und Entscheide Rechtsunsicherheit wiedereinzuführen (AI, AR, GE, NW, SO, TG, VS, KGAST, Casafair). Neben sinkender Rechtssicherheit befürchten andere Teilnehmende eine Erhöhung der Arbeitsbelastung für Gerichte und Schlichtungsbehörden, in deren Ermessen der Ausgleich schlussendlich liegt (LU, VS).

In diesem Kontext ebenfalls relevant ist die Stellungnahme der Schweizerischen Vereinigung der Richterinnen und Richter, welche in der Frage des Anfangsmietzinses auf eine Stellungnahme verzichtet hat. Die SVR positioniert sich zwar auch nicht klar für oder gegen die geplanten Änderungen in Artikel 269a OR, verweist aber spezifisch auf diverse Probleme, welche die Einräumung eines gerichtlichen Ermessens nach sich zieht (namentlich die erhöhte Varianz der Entscheide sowie die Erhöhung der Arbeitsbelastung der Gerichte).

Letztlich lehnen mehrere Teilnehmende sowohl die Umsetzung der parlamentarischen Initiative gemäss Wortlaut wie auch die Variante ab. Für viele Teilnehmende bedeuten die vorgeschlagenen Änderungen unabhängig von der Frage des richterlichen Ermessens eine zu einseitige Benachteiligung der Mieterschaft. Die Neuregelung der Bauperiode, die Aufnahme von als starr wahrgenommenen Kategorien, die Zulassung branchenetablierter Statistiken, sowie die Reduktion der notwendigen Vergleichsobjekte würden gemäss diesen Teilnehmenden den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit gemeinsam zu stark vereinfachen. Da all diese Aspekte sowohl im Wortlaut als auch in der vorgeschlagenen Variante vorgesehen sind, sprechen sich mehrere Stellungnehmende für die Ablehnung beider Umsetzungsformen aus (BS, BL, EVP, GRÜNE, SP, SSV, SGB, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der Geschäftsmieter, RPSL, GastroSuisse).

Neben den Argumenten für oder gegen die Variante bringen Stellungnahmen vereinzelt auch Änderungsvorschläge bezüglich der Bestimmung zum richterlichen Ermessen an. So weisen die Kantone Freiburg und Thurgau darauf hin, dass die Begriffe „Merkmal“ und „Eigenschaft“ im betreffenden Artikel nicht konkret definiert sind. Der Kanton Freiburg empfiehlt eine entsprechende Präzisierung. CATEF fordert, dass spezifiziert werden soll, dass die Eigenschaften, mit welchen fehlende Eigenschaften vom Gericht ausgeglichen werden, nicht notwendigerweise von höherem, sondern lediglich vergleichbarem Wert sein müssen.

4.3.4 Änderungsvorschläge und weitere Bemerkungen

Vereinzelte Anträge und Kommentare beziehen sich eher auf die Orts- und Quartierüblichkeit als Ganzes als auf einzelne Bestimmungen von Artikel 269a OR. Casafair formuliert beispielsweise einen Antrag, welcher den Bund auffordert, durch eine flächendeckende statistische Erhebung Werte zu Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode zu generieren und diese Vergleichswerte sämtlichen Mietvertrags- beziehungsweise Streitparteien zur Verfügung zu stellen. Der Kanton Neuenburg gibt zu bedenken, dass etwaige Mietpreiserhöhungen in Zuge der Änderungen in Artikel 269a OR negative Konsequenzen auf raumplanerischer und ökologischer Eben haben könnten.

5 Anhang: Liste der Vernehmlassungsadressaten und eingegangene Stellungnahmen

Kantone / Cantons / Cantoni

AG	Aargau / Argovie / Argovia
AI	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
AR	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
BE	Bern / Berne / Berna
BL	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
BS	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
FR	Freiburg / Fribourg / Friburgo
GE	Genf / Genève / Ginevra
GR	Graubünden / Grisons / Grigioni
LU	Luzern / Lucerne / Lucerna
NE	Neuenburg / Neuchâtel
NW	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
OW	Obwalden / Obwald / Obvaldo
SG	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
SH	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
SO	Solothurn / Soleure / Soletta
TG	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
TI	Tessin / Ticino
UR	Uri
VD	Waadt / Vaud
VS	Wallis / Valais / Vallese
ZG	Zug / Zoug / Zugo
ZH	Zürich / Zurich / Zurigo

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

EVP / PEV	Evangelische Volkspartei der Schweiz Parti évangélique suisse Partito evangelico svizzero
FDP / PLR	Die Liberalen Les Libéraux-Radicaux I Liberali Radicali
GPS / PES	GRÜNE Schweiz Les VERT-E-S suisses I VERDI svizzera
SVP / UDC	Schweizerische Volkspartei Union démocratique du centre Unione democratica di centro
SP / PS	Sozialdemokratische Partei der Schweiz Parti socialiste suisse Partito socialista svizzero

Interessierte Organisationen / Organisations intéressées / Organizzazioni interessate

SSV / UVS / UCS	Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere
Sgv / usam / usam	Schweizerischer Gewerbeverband Union suisse des arts et métiers Unione svizzera delle arti e mestieri
SGB / USS	Schweiz. Gewerkschaftsbund Union syndicale suisse Unione sindacale svizzera
CATEF	Camera ticinese dell'Economia Fondiaria
Casafair / HabitatDurable	Casafair Schweiz HabitatDurable Suisse
FRI	Fédération Romande Immobilière
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz Association suisse des propriétaires fonciers Associazione svizzera dei proprietari fondiari
KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
RPSL	Rassemblement pour une politique sociale du logement
SMV / ASLOCA / ASI	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Association suisse des locataires Associazione Svizzera Inquilini
SVR / ASM	Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire Associazione svizzera dei magistrati
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Association suisse de l'économie immobilière Associazione svizzera dell'economia immobiliare
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
Verband der Geschäfts- mieter	Verband der Geschäftsmieter
VIS / AIS	Verband Immobilien Schweiz Association immobilier Suisse
Wohnbaugenossenschaften Schweiz	Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

Centre Patronal	Centre Patronal
GastroSuisse	GastroSuisse
solidaritéS	solidaritéS

Verzicht auf Stellungnahme / Renonciation à une prise de position / Rinuncia a un parere

GL	Glarus / Glaris / Glarona
JU	Jura
SZ	Schwyz / Svitto
SAV / UPS / USI	Schweizerischer Arbeitgeberverband SAV Union patronale suisse UPS Unione svizzera degli imprenditori USI