

Regierungsrat, Kasernenstrasse 31, 4410 Liestal

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
CH – 3003 Bern

Per Mail an  
[vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:vernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch)

Liestal, 9. April 2024  
VGD/TJ/GS

**16.451 n PA. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters**  
**17.493 n Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen**  
**Vernehmlassungsantwort des Kantons Basel-Landschaft**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Mitglieder der Rechtskommission aus dem Nationalrat

Sie haben uns eingeladen, zur geplanten Umsetzung der zwei genannten parlamentarischen Initiativen Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit.

Die Initiative 16.451 sieht eine Verschärfung der Voraussetzungen betreffend die Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses vor. Eine solche Verschärfung ist unseres Erachtens nicht angezeigt, da im Kanton Basel-Landschaft in den letzten 20 Jahren lediglich 0.47% der Anfangsmietzinse angefochten worden sind.

Die Initiative 17.493 sieht die Schaffung von beweisbaren Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten vor. Die vorgeschlagene Kategorisierung in «einfach, gut, sehr gut» ist unseres Erachtens undifferenziert, nicht messbar und dient somit nicht der Rechtssicherheit. Hingegen wird die Zulassung differenzierter amtlicher Statistiken zum Nachweis der Quartierüblichkeit begrüsst, sofern sie gesamtschweizerisch und nach einheitlichen Kriterien erhoben werden. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung darstellen, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Die darüber hinaus vorgeschlagene Reduktion der Vergleichsobjekte geht zu Lasten der Vergleichsgenauigkeit. Im Weiteren verweisen wir auf die Antworten im Fragenbogen zur Vernehmlassungsvorlage.

Aus den obgenannten Gründen lehnt der Kanton Basel-Landschaft die Initiativen sowie die Varianten ab.

Für Ihre Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen bestens.

Hochachtungsvoll

Monica Gschwind  
Regierungspräsidentin

Elisabeth Heer Dietrich  
Landschreiberin

– Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

### Parlamentarische Initiativen

**Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (16.451)**

**Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (17.493)**

Stellungnahme eingereicht durch:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Kanton</b><br><input type="checkbox"/> <b>In der Bundesversammlung vertretene politische Partei</b><br><input type="checkbox"/> <b>Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete</b><br><input type="checkbox"/> <b>Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft</b><br><input type="checkbox"/> <b>Weitere interessierte Organisation</b><br><input type="checkbox"/> <b>Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Absenderin oder Absender:**

**Kanton Basel-Landschaft  
Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion  
Bahnhofstrasse 5  
4410 Liestal**

**Wichtig:**

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als Word-Dokument bis **Mittwoch, 10. April 2024** an folgende E-Mail-Adresse: [VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch](mailto:VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch). Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.



## Fragen

### Zur Vorlage allgemein

---

#### Allgemeine Bemerkungen

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage enthaltend die Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 mit einer Variante und der parlamentarischen Initiative 17.493 mit einer Variante?

Ja  Nein  keine Angabe

#### Bemerkungen:

Unterstützen Sie die Vorlage insgesamt oder teilen Sie den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten?

Vorlage der Mehrheit  Minderheit (Nichteintreten)  Neutral

#### Bemerkungen:

*Wir lehnen beide Initiativen ab. Eine Verschärfung der Anfangsmietzinsanfechtung ist nicht angezeigt, da im Kanton Basel-Landschaft in den letzten 20 Jahren lediglich 0.47% der Anfangsmietzinse angefochten worden sind.*

*Die vorgeschlagene Kategorisierung in «einfach, gut, sehr gut» ist undifferenziert, nicht messbar und dient somit nicht der Rechtssicherheit. Hingegen wird die Zulassung differenzierter amtlicher Statistiken zum Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit begrüsst, sofern sie gesamtschweizerisch erhoben werden. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung bieten, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Die darüber hinaus vorgeschlagene Reduktion der Vergleichsobjekte geht zu Lasten der Vergleichsgenauigkeit und ist abzulehnen.*

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und zur Variante**

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

*Im Kanton Basel-Landschaft wurden in den letzten 20 Jahren über 22'000 Schlichtungsbegehren in Mietsachen anhängig gemacht. Davon betrafen nur 104 und somit 0.47% die Anfechtung des Anfangsmietzinses. Die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu erhöhen, scheint daher bereits aus praktischen Gründen nicht notwendig zu sein. Hinzu kommt, dass rund 80% der Fälle auf Stufe Schlichtungsstelle und damit in einem laienfreundlichen, einfachen Verfahren erledigt werden, in welchem die vom Initianten geforderten nachgewiesenen erfolglosen Suchbemühungen ohnehin nicht relevant wären.*

*Die Knappheit des Angebots bzw. die Marktlage kann zu einem Ungleichgewicht und einem Zwang zum Abschluss eines Mietvertrages auch zu missbräuchlichen Bedingungen führen. Sofern das notwendige Mass an Entscheidungsfreiheit der Mieterschaft nicht gegeben ist, greift die geltende gesetzliche Regelung als Korrektiv, wie auch bspw. im Wettbewerbs- und Kartellrecht, wo richterliche Korrekturen als notwendige Bedingung eines fairen Wettbewerbs greifen. Anzumerken bleibt, dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Vorliegen einer Zwangslage der Mieterschaft einzig eine Missbrauchsüberprüfung erlaubt, die sonst gänzlich ausgeschlossen wäre.*

*Hinzu kommt, dass gemäss geltendem Gesetzeswortlaut ein Zusammenhang zwischen einer prekären Marktsituation und der Motivation der Mieterschaft für den Vertragsabschluss («... sich ... gezwungen sah») bestehen muss, womit der vom Initianten vorgebrachte Gutverdiener wohl nicht die Anforderungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses erfüllen würde.*

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451**

Befürwortung

Ablehnung

Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen; wenn		
lit. a auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht; oder	Die Auslegung des geltenden Gesetzeswortlautes erfasst den Mangel an verfügbaren Wohn- und Geschäftsräumen bereits.	
1bis Der Mieter muss zudem aufzeigen, dass er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum	Es ist anzunehmen, dass das notwendige Mass an Entscheidungsfreiheit zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses nicht gegeben ist, wenn Wohnungsnot oder eine	

Vertragsabschluss gezwungen sah.	Notlage vorliegt. Hinzu kommt, dass der Mietzins bei qualifiziertem Missbrauchsverdacht nach geltendem Art. 270 Abs. 1 lit. b OR einer Missbrauchsüberprüfung in jedem Fall zugänglich sein muss.	
----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Weitere Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante**

Befürwortung       Ablehnung       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 270 Abs. 1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:		
lit. a auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht und der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder	Die Verhältnisse auf dem Markt müssen gemäss geltendem Gesetzeswortlaut dergestalt sein, dass sich die Mieterschaft gezwungen sah, einen Mietvertrag abzuschliessen. Dieses Erfordernis soll nicht durch den Nachweis von Suchbemühungen erschwert werden, welche im Nachhinein beschafft werden müssten. Die prekäre Marktsituation reicht als solche aktuell nicht aus für eine Anfechtung, zumal gemäss geltendem Gesetzeswortlaut ein Zusammenhang zur Motivation des Mieters für den Vertragsabschluss erforderlich ist («... sich ... gezwungen sah»), was selbstredend auch für den vom Initianten vorgebrachten Gutverdiener gilt.	

**Weitere Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

***Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung***

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante**

*Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag*

*Beweisbare Kriterien zur Überprüfung der Rechtmässigkeit der Mietzinse wären wünschenswert. Die Initiative als auch die Variante bieten diese jedoch nicht. Die Reduktion von 5 auf 3 Vergleichsobjekte wird abgelehnt. Die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte geht auf Kosten der Vergleichsgenauigkeit. Ferner genügen bereits heute unter Umständen 3 oder 4 Vergleichsobjekte, sofern bspw. zusätzlich eine Statistik oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren.*

*Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.*

*Die Initiative sieht weiter vor, dass eine genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistik als Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zulässig sein soll. Der Regierungsrat würde eine amtliche, gesamtschweizerische Statistik begrüessen. Dies würde zu mehr Rechtssicherheit führen.*

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

<b>Artikel und Absatz</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Änderungsantrag</b>
Art. 269a Abs. 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:		
Bst. a In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar: Ziff. 1. Mietsache in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden,	Art. 11 VMWG regelt dies schon implizit. Zudem erscheint die strikte Grenzziehung zu streng, da ein Vergleich von Mietsachen die 1930 mit solchen die 1931 erstellt wurden, nicht mehr möglich wäre, was kaum sachdienlich sein kann. Am Rande anzumerken ist, dass Jahreszahlen nicht in ein Bundesgesetz aufgenommen werden sollten.	
Ziff. 2 Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit	Art. 11 VMWG regelt dies schon implizit. Zudem erscheint die strikte Grenzziehung zu streng, da ein Vergleich von	



<p>Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.</p>	<p>Mietsachen die 1930 mit solchen die 1931 erstellt wurden, nicht mehr möglich wäre, was kaum sachdienlich sein kann. Am Rande anzumerken ist, dass Jahreszahlen nicht in ein Bundesgesetz aufgenommen werden sollten.</p>	
<p>Bst. 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.</p>	<p>Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.</p>	
<p>Bst. c Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.</p>	<p>Amtliche Statistiken als Nachweis zuzulassen wäre begrüssenswert und würde, sofern gesamtschweizerisch angewendet, eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten. Branchenetablierte Statistiken könnten eine Beweiserleichterung darstellen, sofern sie paritätisch erarbeitet und von den massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. Wobei sich bei der Zulassung mehrerer Statistiken die Frage nach der Rangordnung stellt.</p>	
<p>Abs. 3 Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.</p>	<p>Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und herrschender Lehre werden oft mindestens fünf Mietobjekte verlangt um der Vergleichsgenauigkeit Rechnung zu tragen. Dennoch reichen bereits heute unter Umständen 3 oder 4 Vergleichsobjekte, sofern beispielsweise zusätzlich eine Statistik oder andere Faktoren die Orts- und Quartierüblichkeit indizieren. Die Reduktion auf drei Vergleichsobjekte ist zu starr und birgt zusätzliches</p>	

	Konfliktpotential [wem gelingt der (Gegen-) Beweis, wenn beide Parteien drei Vergleichsobjekte finden?].	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Weitere Bemerkungen:**

**Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante**

Befürwortung                       Ablehnung                       Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Bst. b Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten.	Die Kategorien «einfach, gut, sehr gut» sind relativ und nicht messbar. Sie sind keine Erleichterung für die Rechtsfindung und schaffen keine Rechtssicherheit. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss differenzierter erbracht werden. Vorstellbar wäre eine unter Einbezug der massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft paritätisch erarbeitete Tabelle, welche die zu Art. 11 VMWG entwickelten Vergleichskriterien konkretisiert.	

**Weitere Bemerkungen:**

**Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung**

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative                       Variante                       Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

**Bemerkungen:**

**Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.**

