

## Parlamentarischer Vorstoss

2024/45

---

Geschäftstyp:	Interpellation
Titel:	<b>Kompetenzüberschreitung der Mietschlichtungsstelle</b>
Urheber/in:	Rolf Blatter
Zuständig:	—
Mitunterzeichnet von:	—
Eingereicht am:	25. Januar 2024
Dringlichkeit:	—

---

Anlässlich einer Delegations-Kommissionssitzung der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im vergangenen Jahr wurde die Idee einer einheitlichen Berechnung der Nettorendite aufgeworfen. Es wurde angeregt, die Schlichtungsstelle soll künftig mittels einer Editionsverfügung vom Vermieter einzeln zu bezeichnende Unterlagen zur Nettorenditeberechnungen einverlangen können.

Zum Hintergrund: Das Mietrecht sieht in Art. 269 des Obligationenrechts vor, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Sowohl die Anwalts- als auch die Gerichtspraxis ist sich darin einig, dass die konkrete Berechnung des übersetzten Ertrags resp. der Nettorendite äusserst aufwendig ist. Nicht zuletzt deshalb, weil auf die gesamte Buchhaltung des Vermieters zurückgegriffen und diese ausgewertet werden muss (vgl. z.B. BGE 147 III 14). Macht ein Mieter einen übersetzten Ertrag geltend, muss er im ersten Schritt ein Schlichtungsverfahren vor der Mietschlichtungsstelle einleiten. Diese Stelle hat die Aufgabe, in einem informellen Verfahren – das regelmässig ohne Anwälte geführt wird –, zu versuchen, den Streit einvernehmlich zu schlichten.

An der erwähnten Delegationssitzung wurden verschiedene Methoden zur Berechnung des übersetzten Ertrags vorgestellt und diskutiert. Für den Fall, dass der Vermieter keine Unterlagen einreicht, würde die Berechnung der Nettorendite durch die Schlichtungsstelle vorgenommen, indem ein ungefähre 50:50 Lösungsvorschlag betreffend Referenzzinssatz und Teuerung (Kürzung Referenzzinssatz und Teuerung um 50%) errechnet würde. Mit anderen Worten wurde ein Mechanismus vorgeschlagen, mit dem ohne Einzelfallbetrachtung, Mietzinsen generell reduziert würden.

Auch wenn eine solche Berechnung im Rahmen der Schlichtung keine direkt präjudizielle Wirkung erzielen würde, so würde zweifellos die stehende Praxis unterlaufen und indirekt gar die Rechtsprechung der Zivilgerichte beeinflusst. Hinzu kommt, dass eine Berechnung ohne Dokumentengrundlage eine Partei unter Druck setzen würde, eine solche Berechnung zu akzeptieren.

---

Schliesslich könnten mit einer Ausdehnung der einverlangten Unterlagen gerade unerfahrene Vermieter gehalten sein, Dokumente einzureichen, die sie nicht müssten. So besteht die Gefahr, dass das Schlichtungsverfahren dazu missbraucht wird, vom Vermieter ohne grösseren Aufwand Unterlagen herauszuverlangen, um einen Zivilprozess vorzubereiten (sog. fishing expedition).

Vor diesem Hintergrund stelle ich der Regierung gerne die folgenden Fragen:

1. Hat die Regierung Kenntnis von diesen Vorhaben der Mietschlichtungsstelle?
2. Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die es der Mietschlichtungsstelle oder den Delegierten erlauben würde, für das Schlichtungsverfahren eine einheitliche Berechnungsmethode der Nettoendite festzulegen (etwa so wie oben dargelegt mit einer 50:50 Methode)?
3. Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die es der Schlichtungsstelle erlauben würde, vom Vermieter konkret bezeichnete Unterlagen zur Nettoenditeberechnungen einzufordern?
4. Ist die Regierung mit dem Interpellanten einig, dass es nicht Aufgabe der Schlichtungsstelle ist, Nettoenditeberechnungen ohne entsprechende Unterlagen durchzuführen, sondern dies vielmehr im Verfahren vor Zivilgericht unter Beachtung der Beweis- und Verfahrensregeln erfolgen muss?