

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrats
3003 Bern

20. März 2024

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; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats die Kantonsregierungen eingeladen, sich zum Vorentwurf zum Mietrecht, welcher in Umsetzung der beiden obengenannten parlamentarischen Initiativen erarbeitet worden ist, vernehmen zu lassen.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau unterstützt das Anliegen der Initiativen grundsätzlich. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im beiliegenden Antwortformular verwiesen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Beilage
• Antwortformular

Kopie
• VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch



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:

- | |
|--|
| <p>☒ Kanton</p> <p>☐ In der Bundesversammlung vertretene politische Partei</p> <p>☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete</p> <p>☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft</p> <p>☐ Weitere interessierte Organisation</p> <p>☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson</p> |
|--|

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Aargau
Regierungsgebäude
5001 Aarau

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. 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:

Mit dieser Vorlage werden zwei Themenbereiche aufgegriffen, welche seit längerem einfachere Lösungen durch die Rechtsetzung benötigen. Die Vorlage führt zudem zu einer teilweisen Kodifizierung der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis.

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

☒ Vorlage der Mehrheit

☐ Minderheit (Nichteintreten)

☐ Neutral

Bemerkungen:

Die Rechtsetzung soll einfacher handhabbare Lösungen bereitstellen als Praxis und Rechtsprechung sie bisher kennen.

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?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

☐ Befürwortung

☒ Ablehnung

☐ Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Umsetzung gemäss Wortlaut der Initiative geht zu weit. Das Erfordernis einer persönlichen oder familiären Notlage, welches zwingend vorliegen muss, damit der Anfangsmietzins überhaupt angefochten werden kann, höhlt das der Anfechtbarkeit zugrundeliegende Konzept aus. Es soll nicht ausschliesslich eine Frage eines Härtefalls sein, ob der Anfangsmietzins angefochten werden kann. Wenn der Verdacht überhöhter Mietzinsen besteht, soll dieser unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterschaft überprüft werden können.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

☒ Befürwortung

☐ Ablehnung

☐ Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Variante lässt es zu, dass eine wie auch immer wirtschaftlich gestellte Mieterschaft den Anfangsmietzins einer Prüfung unterziehen lassen kann, wenn dieser gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht worden ist. Das muss weiterhin möglich sein, um ungerechtfertigten Erhöhungen von Mietzinsen Einhalt gebieten zu können.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

☐ Parlamentarische Initiative

☒ Variante

☐ Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Siehe obenstehende Ausführungen.

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

Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

☒ Befürwortung

☐ Ablehnung

☐ Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Das Bestreben, dass der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit effektiver erbracht werden kann, wird begrüsst (anstelle von bisher fünf müssen nur noch drei zum Vergleich taugliche Mietobjekte vorgelegt werden). Drei Vergleichsobjekte stellen auch vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung eine repräsentative Grösse dar. Neben den amtlichen Statistiken können neu auch branchenetablierte Statistiken eingereicht und zum Beweis zugelassen werden, was sehr nützlich erscheint.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

☐ Befürwortung

☒ Ablehnung

☐ Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Die Variante wird abgelehnt, weil diese das richterliche Ermessen in Art. 269a Abs. 2 lit. b E-OR nicht ermöglicht (Entfernung des nach richterlichem Ermessen erfolgenden Ausgleichs fehlender Eigenschaften von Zustand und Ausstattung gegenüber der parlamentarischen Initiative).

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

☒ Parlamentarische Initiative

☐ Variante

☐ Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Bemerkungen:

Siehe obenstehende Ausführungen.

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.