

Zürich, 06. Dezember 2021

Vernehmlassung «OR (Mietrecht): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht»

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats sieht die Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht in drei Vorlagen vor. Die vier zugrundeliegenden parlamentarischen Initiativen sind...

- 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden
- 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen
- 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären
- 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Anpassungen werden vorgeschlagen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie in der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (nachfolgend «SVIT Schweiz») nimmt zum Entwurf der Kommission wie folgt Stellung.

Beurteilung der Vorlagen

Vorlage 1: OR/Mietrecht, Untermiete/Unterpacht

Die richterliche Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen zur Untermiete stellt eines der aktuellen Problemfelder im Mietrecht dar. In der Praxis werden Mietobjekte häufig auf unbestimmte Dauer untervermietet. Dies widerspricht dem sozialpolitischen Gedanken der gesetzlichen Bestimmung. Eine Untervermietung auf unbestimmte Zeit ist nach der neuesten Praxis des Bundesgerichts nicht zulässig. Denn der Vermieter muss sich den Wechsel des Mieters über den Umweg der Untermiete nicht gefallen lassen. Die Untervermietung der gesamten Mietsache ist demnach nur zulässig, wenn der Mieter die konkrete Absicht hat, in naher Zukunft in das Mietobjekt zurückzukehren. Die vage Absicht, das Mietobjekt dereinst wieder selber zu benutzen, reicht nicht aus, um die Untervermietung zu rechtfertigen (BGE 138 III 59, E. 2.2; 134 III 446, E. 2). Siehe dazu FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 26 ff. zu Art. 262 OR).

Die nun in der Vorlage durch die Mehrheit der Kommission unterstützte Beschränkung der Untermiete auf die Dauer von zwei Jahren erscheint aus dieser Sicht gerechtfertigt, zumal die Parteien in Abweichung der gesetzlichen Bestimmung eine längere Dauer festlegen können. Mit der gesetzlich verankerten Frist wird auch verhindert, dass sich der Vermieter nur vage Behauptungen des Mieters entgegenhalten lassen muss, er nutze das Mietobjekt «bald» selber wieder.

Schliesslich begrüsst der SVIT Schweiz auch, dass Art. 262 Abs. 4 keine abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe anführt. Vielmehr bietet die Formulierung «insbesondere» die Möglichkeit, dass die Richter den Einzelfall beurteilen und auch andere Beweggründe für eine Verweigerung gutheissen können.

Der SVIT Schweiz begrüsst darum den Vorentwurf in der Fassung der Kommissionsmehrheit.

Achter Titel: Die Miete / Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen / K. Untermiete			
Artikel	Antrag	Inhalt	Stellungnahme des SVIT Schweiz
Art. 262 Abs. 1	Kommissionsmehrheit	Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters (...) untervermieten.	Die Formvorschrift der Schriftlichkeit wird befürwortet. Damit wird namentlich die Frage geklärt, ob allenfalls eine konkludente Zustimmung des Vermieters vorliege (siehe dazu FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 10 f zu Art. 262 OR).
Art. 262 Abs. 2	Kommissionsmehrheit	Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten: a. die Namen der Untermieter; b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.	Die Formvorschrift der Schriftlichkeit und die Umschreibung des Inhalts des Begehrens werden befürwortet.
Art. 262 Abs. 3	Kommissionsmehrheit	Er (Anm.: der Mieter) muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.	Die Ergänzung nimmt die gängige Lehre über das Auskunftsrecht des Vermieters (siehe FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 36 zu Art. 262 OR) auf und sieht konsequenterweise neu eine Auskunftspflicht des Mieters vor. Der Vorschlag der Kommissionsmehrheit wird befürwortet.

Art. 262 Abs. 4	Kommissionsmehrheit	<p>Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:</p> <p>a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;</p> <p>b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;</p> <p>c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;</p> <p>d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.</p>	Die Ergänzung um eine konkrete gesetzliche festgelegte Dauer von zwei Jahren wird explizit befürwortet, zumal es den Parteien freisteht, eine längere Dauer zu vereinbaren.
	Minderheit I	d. es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt. Diese Formulierung auferlegt dem Vermieter die Beweislast.
	Minderheit II	streichen	Der SVIT Schweiz gibt dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit gegenüber jenem der Minderheit II den Vorzug. Es ist aus Sicht des Verbands sinnvoll, dass die Verweigerungsgründe explizit erwähnt werden.
Art. 262 Abs. 6	Kommissionsmehrheit	Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert , so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.	Der Kommissionsantrag wird befürwortet. Damit wird sichergestellt, dass gesetzeswidriges Verhalten des Mieters nicht geschützt wird. Die gesetzlich verankerten Kündigungsgründe führen zu erhöhter Rechtssicherheit, da der Vermieter nicht wie bisher ein zerstörtes Vertrauensverhältnis geltend machen und belegen muss.

	Minderheit III	Wenn der Mieter die Sache unter Angabe falscher Informationen untervermietet oder sich weigert, die Begehren des Vermieters um Auskunft zu beantworten, oder wenn während der Untermiete eine der in Absatz 4 genannten Bedingungen erfüllt wird , so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Monatsende kündigen.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt. Mit dieser Formulierung hätten widerrechtlich handelnde Mieter keine Sanktionen zu befürchten, namentlich wenn sie keine schriftliche Einwilligung zur Untervermietung einholen. Die von der Kommission in Abs. 3 unbestrittene Auskunftspflicht würde mit dieser Formulierung wieder aufgehoben.
Achter Titel: Die Pacht / H. Unterpacht			
Art. 291 Abs. 1–3	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 1–3)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
Art. 291 Abs. 4	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
	Minderheit I	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.
	Minderheit II	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Kommissionsantrag wird präferiert.
Art. 291 Abs. 6	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 6)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
	Minderheit III	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 6)	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.
Art. 291	Minderheit IV	streichen	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

Vorlage 2: Vorlage 1: OR/Mietrecht, Formvorschriften

Die aktuelle Praxis des Bundesgerichts in der Frage der Formvorschrift bei einseitigen Vertragsänderungen ist unzeitgemäss und schikanös. Zudem vermag die handschriftliche Unterschrift keine erhöhte Rechtssicherheit für den Mieter zu gewähren. Es ist an der Zeit, dass der Gesetzgeber und die Gerichte den technischen Fortschritt anerkennen und dass der Gesetzgeber dies in die Rechtsordnung einfließen lässt.

Problematischer ist hingegen der Vorentwurf in der Frage der Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse getroffen worden sind. Das Bundesgericht ist der Forderung nach einer Formerleichterung faktisch nachgekommen (Entscheid 4A_124/2019 vom 1. November 2019). Deshalb ist diese Forderung der Pa. Iv. 16.458 aus Sicht des SVIT Schweiz hinfällig, würde sie doch die Formularpflicht und Schriftlichkeit wieder einführen. Die neue Regelung würde vom Vermieter verlangen, dass er eine besondere (formbedürftige) Mitteilung in Schriftform an den Mieter senden muss, für etwas was bereits im Vertrag festgelegt wurde.

Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters (...) / D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter			
Art. 269d Abs. 4	Kommissionsmehrheit	Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular.	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
Art. 269d Abs. 5	Kommissionsmehrheit	Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.	Der Kommissionsantrag ist ersatzlos zu streichen bzw. die aktuelle Rechtsprechung ist zu berücksichtigen.

Vorlage 3: Vorlage 1: OR/Mietrecht, Kündigung wegen Eigenbedarfs

Dass sich der Käufer einer Liegenschaft bei nachweislichem Eigenbedarf das Nutzungsrecht vor Gericht in langen, teilweise mehrjährigen Verfahren erstreiten muss, ist stossend. Nach aktueller Rechtsprechung liegt ein dringender Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 Buchst. a OR vor, wenn dieser «ernsthaft, konkret und aktuell» (Entscheid 4A_447/2013) ist. Problematisch ist bei dieser Auslegung, dass der Eigenbedarf nur als dringend erachtet wird, wenn es vom Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten. Das ist eine Verletzung der Eigentumsrechte.

Die Pa. Iv. zielt denn auch darauf ab, die Zeitspanne des Verfahrens zu verkürzen. Jedoch sind die Voraussetzungen für die gültige Eigenbedarfskündigung im Kommissionsentwurf dazu nicht geeignet. Der SVIT Schweiz fordert dringend eine Überarbeitung des Vorentwurfs. Im Weiteren ruft der Verband die

Rechtskommission dazu auf, die Zivilprozessordnung dahingehend anzupassen, dass die Verfahren effektiv beschleunigt werden, etwa durch die Anwendbarkeit des summarischen Verfahrens.

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen, J. Wechsel des Eigentümers, I. Veräusserung der Sache			
Art. 261 Abs. 2	Kommissionsmehrheit	Kündigung durch den neuen Eigentümer, wenn er einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf geltend machen kann.	«Bedeutend und aktuell» bietet gegenüber dem Status-quo («dringend») keine Aussicht auf Verkürzung des Verfahrens, sondern setzt die Hürden für den Käufer höher. Der SVIT Schweiz beantragt die Formulierung «aktueller Eigenbedarf».
	Minderheit	Kündigung durch den neuen Eigentümer, wenn er einen bei objektiver Beurteilung konkreten, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf geltend machen kann.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt, da diese Formulierung vielmehr eine Erhöhung der Voraussetzungen für den Käufer darstellt.
A. Anfechtbarkeit der Kündigung, II. Kündigung durch den Vermieter			
Art. 271a Abs. 3 Buchst. a	Kommissionsmehrheit	Absatz 1 Buchstaben d und e (während und bis 3 Jahre nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens...) sind nicht anwendbar bei Kündigungen: a. wegen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters	(siehe oben)
	Minderheit	a. wegen bei objektiver Beurteilung dringenden, konkreten, aktuellen und bedeutenden Eigenbedarfs des Vermieters	(siehe oben)
B. Erstreckung des Mietverhältnisses, I. Anspruch des Mieters			
Art. 272 Abs. 2 Buchst. d	Kommissionsmehrheit	Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:	(siehe oben)

		d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters (...) sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs;	
	Minderheit	d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters (...) sowie die objektiv zu beurteilende Dringlichkeit, Aktualität und Bedeutung dieses Bedarfs;	(siehe oben)

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Dr. Ivo Cathomen

Stv. Geschäftsführer

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ic@svit.ch