

Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen

per E-Mail
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 23. November 2021

Protokoll-Nr.: 1407

Parlamentarische Initiativen im Mietrecht

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, sich zu den oben erwähnten parlamentarischen Initiativen im Mietrecht vernehmen zu lassen. Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen mit, dass wir die vorgesehenen Änderungen grundsätzlich begrüssen, uns aber folgende Bemerkungen dazu erlauben:

Untermiete (Art. 262 E-OR)

Wesentlicher Punkt des Vorschlags ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Untermiete wie auch die Schriftlichkeit eines Begehrens zur Untermiete mit entsprechenden Angaben zum Untermietverhältnis (Art. 262 Abs. 1 und 2). Die vorgeschlagene Regelung bringt für die Mietparteien gegenüber dem geltenden Recht einen zusätzlichen formellen Aufwand. Jedoch ist es im Streitfall ein Vorteil für beide Parteien, weil damit der Sachverhalt beweismässig erstellt ist. Nicht konsequent erscheint Artikel 262 Absatz 2: Soll zukünftig Schriftlichkeit gelten, dann konsequenterweise zwingend. Wenn die Parteien durch schriftliche Vereinbarung von der Schriftlichkeit des Untermietbegehrens abweichen können sollen, dann stellt sich die Beweisproblematik wieder wie bisher (mündliche Abreden). Konsequenterweise sollte auch die Information des Mieters über die Änderung der Untermiete nur schriftlich

möglich sein (Art. 262 Abs. 3). Dass Artikel 262 Absatz 4 wie bisher keine abschliessende Aufzählung von Verweigerungsgründen enthalten soll, erscheint sinnvoll, weil im Rechtsalltag auch andere als die neu vorgesehenen Gründe eintreten können.

Minderheit I: vgl. Ausführungen oben.

Minderheit II: Zur Streichung von Absatz 4 vgl. Ausführungen oben.

Die in Absatz 5 vorgeschlagene Regelung entspricht dem geltenden Absatz 3. Dass mit Absatz 6 bei entsprechenden Verletzungen ein ausserordentliches Kündigungsrecht explizit im Gesetz erwähnt werden soll, ist fragwürdig: Ein Mietverhältnis kann wegen Verletzung des geltenden Absatz 3 nach erfolgloser Abmahnung und entsprechender Schwere der Vertragsverletzung ausserordentlich nach Artikel 257f OR gekündigt werden.

Minderheit III: Auf die Einführung des vorgeschlagenen Absatz 6 kann verzichtet werden.

Unterpacht (Art 291 E-OR)

Wir verweisen grundsätzlich auf die obigen Ausführungen zur Miete. Allerdings wird hier konsequenterweise vorgesehen, dass ein Unterpachtbegehren immer schriftlich gestellt werden muss, was zu begrüssen ist. Und auch hier erscheint uns die Beschränkung der Unterpacht auf zwei Jahre als Verweigerungsgrund unrealistisch. Pachtverträge werden heute vor allem noch im Gastrogewerbe, Agrargewerbe etc. abgeschlossen. Solche Pachtverträge sind regelmässig für mehrere Jahre vorgesehen und werden mit fester Vertragsdauer abgeschlossen, nicht zuletzt im Hinblick auf die zu tätigenden Investitionen der Pächterinnen oder Pächter.

Minderheit I: Wir stimmen der Streichung von Absatz 4 zu.

Minderheit II und Minderheit III: Es wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Untermiete verwiesen.

Minderheit IV: Eine Streichung des Artikels 291 kommt aus unserer Sicht nicht in Frage, weil Unterpachtverhältnisse zwar nicht allzu häufig, aber dennoch im Rechtsalltag existieren.

Unterschrift Mietzinserhöhung (Art. 269d E-OR)

Die Einführung eines neuen Absatz 4 in Artikel 269d wird damit begründet, dass Mietzinserhöhungen etc. im Verkehr üblich seien und im Praxisalltag in grosser Anzahl versandt würden. Dies trifft auf die grossen Immobilienverwaltungen zu. Daher spricht nichts gegen eine Einführung der mechanischen Unterschrift. Für Kündigungen erachten wir die Regelung vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit als problematisch. In beiden Fällen muss ein amtliches Formular verwendet werden. In der Praxis würden zukünftig Formulare erscheinen (Mietzinserhöhung), die mit einer mechanischen Unterschrift versehen sein dürfen, während andere wiederum (Kündigungen) eine echte Unterschrift aufweisen müssen. Angesichts der durchschnittlichen Aufmerksamkeit der Anwender muss damit gerechnet werden, dass die geplante Regelung der mechanischen Unterschrift zu Verwechslungen bzw. Irrtümern über die Anwendbarkeit führen wird. Insofern wäre es wohl zu begrüssen, wenn die Regelung, die sicher einem Bedürfnis entspricht, generell für alle Formen der Formularverwendung übernommen würde.

Dass bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen das amtliche Formular für die Anzeige einer Staffel nicht mehr verwendet werden muss, macht Sinn: Gemäss dem geltenden Artikel 270d können gestaffelte Mieten nicht angefochten werden (vorbehältlich des Anfangsmietzinses). Daher kann auf die Verwendung des amtlichen Formulars ohne weiteres verzichtet werden.

Kündigung eines Mietvertrags wegen Eigenbedarf (Art. 261, 271a und 272 E-OR)

Die in Artikel 261 Absatz 2 lit. a vorgesehene Änderung soll einem neuen Eigentümer die Durchsetzung seines Eigenbedarfs erleichtern, indem das Argument der Dringlichkeit abgeschwächt werden soll und zwar mit der neuen Formulierung "bedeutend". Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass eine ausserordentliche Kündigung nur in Frage kommt, wenn unmittelbar vorher ein Eigentumserwerb stattfand (während einer beschränkten Zeit nach dem Erwerb). Insofern dürfte die neue Formulierung nichts daran ändern, dass bei der Prüfung des konkreten Sachverhalts die "Dringlichkeit" nach wie vor eine Rolle spielen wird (z.B. hat eine junge Familie ein Eigenheim erworben, dass sie aus finanziellen Gründen selbst bewohnen muss). Die Ergänzung "objektive Beurteilung" ist aus unserer Sicht reine Kosmetik, denn die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung wurden auch in der Vergangenheit objektiv beurteilt. Dasselbe gilt für die Ergänzung "konkret" gemäss Minderheitsantrag. Die ausserordentliche Kündigung eines bestimmten Mietverhältnisses orientiert sich immer an den konkreten Umständen. Gemäss Lehre und Rechtsprechung wird bei Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs vorausgesetzt, dass er neben der Dringlichkeit konkret und aktuell sein muss. Wenn, dann sollte die Bestimmung gemäss den Formulierungen aus der Rechtsprechung aktualisiert werden. Mit der Einführung unbestimmter Rechtsbegriffe wird die Anwendung einer Norm wesentlich erschwert.

Freundliche Grüsse



Paul Winiker
Regierungsrat