

Kommission für Rechtsfragen
Nationalrat
3003 Bern

Elektronisch an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 3. Dezember 2021

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

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates schlägt vor, die Anliegen der vier oben genannten parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts in drei gesonderten Erlassentwürfen umzusetzen. Die drei Erlassentwürfe sehen Anpassungen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs vor.

Die SVP unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung der Vorlagen. In einigen Punkten jedoch müssen Anpassungen vorgenommen werden, damit die Vorlagen den ursprünglichen – und von der SVP unterstützten – Initiativbegehren gerecht werden.

Vorlage 1: Untermiete

Die SVP unterstützt die Änderungen von Art. 262 OR (Untermiete). Die Anpassung und Ergänzung von Artikel 262 OR dient dem bereits mit dem Titel der parlamentarischen Initiative zum Ausdruck gebrachten Anliegen, missbräuchliche Sachverhalte im Zusammenhang mit der Untermiete zu vermeiden. Die Schriftform für die Zustimmung des Vermieters und das Untermietbegehren des Mieters, die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe führen dazu, dass künftig klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete bestehen. Des Weiteren unterstützt die SVP jeweils die Minderheit II Vogt.

Vorlage 2: Formvorschriften

Die bestehenden Formvorschriften im Mietrecht sollen in zwei Teilbereichen leicht gelockert werden. So soll in Zukunft für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c Obligationenrecht vorgesehen ist, die schriftliche Form genügen. Gemäss geltendem Recht muss dafür ein amtliches Formular verwendet werden. Zudem wird vorgeschlagen, dass für die Unterzeichnung des amtlichen Formulars, welches bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden ist, neu eine mechanische Unterschrift (Faksimile) genügt. Die SVP stimmt der Anpassung von Art. 269d Abs. 4 OR (Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift) zu. Hingegen ist aus Sicht der Partei Abs. 5 ersatzlos zu streichen: Die beanstandete Regelung hat neu zur Folge, dass – entgegen dem Begehren der Pa.IV. – gegenüber dem geltenden Recht keine Formerleichterung, sondern eine deutliche Verschlechterung geschaffen wird, indem die bundesgerichtliche Praxis, bei der es keiner speziellen Mitteilung bedarf, angepasst würde.

Vorlage 3: Kündigung bei Eigenbedarf

Dass die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, gelockert werden sollen, wird von der SVP unterstützt. Für neue Eigentümer soll es einfacher werden, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen. Zur Beschleunigung des Verfahrens sind aus Sicht der SVP noch folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Der Neuerwerber muss bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist seine eigene Wohnung oder sein eigenes Geschäftslokal nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR);
- Bei Kündigungen wegen aktuellen Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR);
- Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen aktuellen Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (in der ZPO aufzunehmen).

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Marco Chiesa
Ständerat

Der Generalsekretär



Peter Keller
Nationalrat