



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Kommission für Rechtsfragen RK
3003 Bern

Bundesamt für Wohnungswesen
BWO
3003 Bern

Per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 20. Dezember 2021

Revision Mietrecht (OR): Umsetzung von diversen parl. Initiativen; Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. Sept. 2021 haben Sie dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit uns aus Sicht der rund 1'600 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens. Auch danken möchten wir Ihnen für die Möglichkeit zur Nachreichung einer Stellungnahme wie vereinbart.

Für die kommunale Ebene ist ein Mietrecht, welches einerseits die Interessen der Vermieter- und der Mieterschaft ausgewogen gegeneinander abwägt und sich andererseits an aktuellen Gegebenheiten und Herausforderungen orientiert, aus generellen Überlegungen von Wichtigkeit. Eine direkte institutionelle Betroffenheit der Gemeinden ist zwar im privaten Mietrecht nicht offensichtlich gegeben, trotzdem gibt es verschiedene indirekte Berührungspunkte, welche wir nachfolgend im Abgleich zu den Vorlagen erwähnen möchten:

Vernehmlassungsvorlage 1 «Untermiete»: 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Der SGV unterstützt den Revisionsentwurf wie vorgeschlagen, weil über die verpflichtende Schriftlichkeit (von Seiten Vermieter) bei der Eingehung einer Untermiete resp. Unterpacht (durch den Mieter resp. den Pächter) eine klare und nachvollziehbare Regelung eingeführt wird. Dies unterstützt die generelle Rechtsicherheit, was im Interesse der Gemeinden liegt. Zudem wird so die Arbeit der kommunalen Behörden (bspw. im Bereich der Einwohnerkontrolle oder bei der Erhebung von Radio- und Fernsehgebühren) bei der Erfassung und Behandlung von Personen, welche in Untermiete leben, erleichtert, da klare Verhältnisse statuiert sind. In diesem Sinne kann auch der Mehrheitsvorschlag RK-N

unterstützt werden, welcher mit Art. 262 Abs. 4 lit. d Obligationenrecht (OR) den Anspruch des Mieters auf Untermiete auf zwei Jahre beschränken soll.

Vernehmlassungsvorlage 2 «Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen»: 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen 16.459 und n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

Der SGV unterstützt die neu eingeführte Zulässigkeit der mechanischen Formular-Unterzeichnung (Faksimile-Unterschrift). So kann generell Verwaltungsaufwand reduziert werden, ohne dass die Rechtsstellung der Mieterschaft in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Dagegen ist auf den Vorschlag von neu Abs. 5 Art. 269d OR zu verzichten, da die bundesgerichtliche Rechtsprechung das ursprüngliche Anliegen der parlamentarischen Initiative von alt Nationalrat K. Vogler unterdessen bereinigt hat. Nämlich, dass gemäss geltendem Gesetz keiner nachträglich speziellen Mitteilung einer bereits vertraglich vereinbarten Mietzinsstaffelung mehr benötigt wird. Ob es demzufolge noch einer rechtlichen Klärung in Art. 269d OR bedarf, soll der Gesetzgeber abschliessend beurteilen.

Vorlage 3 «Kündigung wegen Eigenbedarf»: 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Die kommunale Ebene ist von diesem Revisionspunkt institutionell nicht relevant betroffen, weshalb wir hier auf eine Empfehlung gegenüber der RK-N verzichten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen im Rahmen des weiterfolgenden politischen Prozesses und für die Möglichkeit zur Stellungnahme aus gesamtheitlicher kommunaler Perspektive.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband

Präsident

Direktor



Hannes Germann
Ständerat

Christoph Niederberger

Kopie an: Schweizerischer Städteverband SSV