

Regierungsrat

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
so.ch

Kommission für Rechtsfragen des
Nationalrates (RK-N)
Parlamentsdienste
3003 Bern

30. November 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. Mitvertragsrecht. 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 Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 6. September 2021 eingeladen, zu oben erwähnten Vorentwürfen zum Mietrecht Stellung zu nehmen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen uns gerne wie folgt vernehmen:

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Wir begrüssen die parlamentarische Initiative mit dem Ziel, die Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete in Art. 262 OR klar festzulegen. Insbesondere begrüssen wir, dass ein Untermietbegehren schriftlich gestellt werden muss und die Zustimmung seitens des Vermieters ebenfalls schriftlich zu erfolgen hat (Abs. 1 und Abs. 2 gemäss Pa. Iv.). Das Erfordernis der Schriftlichkeit ist für Vermieter wie auch Mieter aus beweisrechtlicher Sicht von Vorteil.

Ebenfalls erachten wir es als sinnvoll, dass der Inhalt des Untermietbegehrens gesetzlich festgelegt wird und es nicht die Aufgabe des Vermieters ist, die Herausgabe der Vertragsbedingungen des Untermietverhältnisses beim Mieter zu verlangen (Abs. 2 gemäss Pa. Iv.).

Hingegen lehnen wir die Formulierung «der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn» (Abs. 3 gemäss Pa. Iv.) ab. Diese Formulierung führt dazu, dass der Vermieter in jedem Fall die Zustimmung zu einer Untermiete verweigern kann. Eine solche vollständige Aufhebung der Einschränkung der Zustimmungsverweigerung würde dem Recht auf Untermiete und damit dem Grundsatz von Art. 262 OR zuwiderlaufen (vgl. BGer 4C.155/2000 vom 30. August 2000 E. 2a). Es wird deshalb angeregt, auf die Formulierung «kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn» zu verzichten und die Formulierung «kann die Zustimmung nur verweigern, wenn» beizubehalten.

Wir begrüssen die vorgesehene Beschränkung der Untermietdauer von zwei Jahren (Abs. 3 lit. d

gemäss Pa. Iv.).

Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter (Untervermieter) sind die Untermieter die Leidtragenden, obwohl sie nicht für den Gesetzesverstoss des Mieters (Untervermieter) verantwortlich sind. Zum Schutze der Untermieter lehnen wir deshalb die Einführung des vorgesehenen Abs. 5 bzw. der Kündigungsmöglichkeit innert 30 Tagen ab. Es ist dem Vermieter nach bestehendem Recht möglich, bei einer Verletzung gegen Art. 262 Abs. 2 OR (oder Abs. 3 gemäss Pa. Iv) dem Mieter (Untervermieter) ordentlich zu kündigen. Gemäss BGE 134 III 300 E. 3 kann der Vermieter zudem gestützt auf Art. 257f OR auch mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

Wir lehnen die Pa. Iv. bzw. die Anpassung von Art. 269d OR ab. Das Bundesgericht hat mit dem Entscheid BGer 4A_124/2019 vom 1. November 2019 betreffend die Frage zur Formularpflicht bei Staffelmieten bereits Klarheit geschaffen. Somit ist eine vertraglich gültig festgehaltene Staffe- lung ohne jede Form von Anzeige auf den vereinbarten Zeitpunkt wirksam.

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

Wir begrüssen die Pa. Iv. mit dem Ziel, den Verwaltungsaufwand durch die Zulässigkeit von Fak- simileunterschriften bei Mitteilungen über Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsverän- derungen zu vermindern. Wir sind ebenfalls der Meinung, dass dadurch die Stellung der Mieter nicht verschlechtert wird, da der Zweck der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 1 OR die Infor- mation des Mieters über die Gründe der Mietzinserhöhung und deren Anfechtungsmöglichkei- ten ist. Gemäss dem Bundesgericht dient das Erfordernis der handschriftlichen Unterschrift dazu, dass die Erklärung eindeutig der Vermieterschaft zugerechnet werden kann (BGE 138 III 401 E.4.2). Unseres Erachtens ist der Zweck der Zurechenbarkeit auch mit einer auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschrift erfüllt.

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündi- gung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familien- angehörigen

Wir können das Bedürfnis der Pa. Iv. nachvollziehen, die Anforderungen an die Kündigung we- gen dringendem Eigenbedarf zu lockern und das Verfahren zu verkürzen. Jedoch besteht bei ei- ner Lockerung der Voraussetzungen und dem Wegfall eines Schlichtungsverfahrens die Gefahr, dass für Vermieter ein Anreiz geschaffen wird, den dringenden Eigenbedarf als Kündigungs- grund vorzuschieben. Bereits nach geltendem Recht sind Vermieter bei Kündigungen wegen dringendem Eigenbedarf bessergestellt als bei Kündigungen aus anderen Gründen (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Damit sich ein Vermieter nicht zu Unrecht auf eine Kündigung wegen dringendem Eigenbedarf stützen kann, ist es wich- tig, dass die Gerichte die Voraussetzungen kritisch und nach strengem Massstab prüfen. Eben- falls würde mit der Annahme der Pa. Iv. der Kündigungsschutz des Mieters geschmälert werden, da er eine Kündigung wegen dringendem Eigenbedarf nicht mehr kostenlos vor der Schlich- tungsbehörde anfechten kann. Aufgrund des Erwähnten lehnen wir die Pa. Iv. ab.

Für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu dürfen, bedanken wir uns bestens.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATE

sig. Susanne Schaffner
Frau Landammann

sig. Andreas Eng
Staatsschreiber