

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

**Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (Pa.lv.
16.458)**

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria
Porcellana, Diane

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Porcellana, Diane 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (Pa.lv. 16.458), 2017 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 18.06.2025.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
OR	Obligationenrecht

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
CO	Code des obligations

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 19.10.2017
DIANE PORCELLANA

Karl Vogler (pcs, OW) propose l'ajout d'un quatrième alinéa à l'article 160 al.1 du Code des obligations, précisant que, pour les **majorations échelonnées du loyer**, la forme écrite est suffisante. En abrogeant l'obligation de recourir à une formule agréée par le canton pour notifier chacune des majorations prévues par un contrat de bail fixant une majoration échelonnée du loyer, la charge administrative peut être réduite sans que la position juridique du locataire ne soit affaiblie. Sans opposition, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative parlementaire. Elle est donc transmise à la CAJ-CE pour l'examen préalable.¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiant argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der Staffelmiete verwirrt und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.Iv. 15.455; Pa.Iv. 16.451; Pa.Iv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende parlamentarische Initiativen (Pa.Iv. 17.491; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.09.2021
ELIA HEER

Die RK-NR liess im September 2021 in einer Medienmitteilung verlauten, dass sie die parlamentarische Initiative Vogler (csp, OW) betreffend die **Formularpflicht bei gestaffelten Mietzinserhöhungen** (Staffelmiete) zusammen mit drei anderen parlamentarischen Initiativen (Pa.Iv. 15.455; Pa.Iv. 18.475; Pa.Iv. 16.459) in insgesamt drei Erlassentwürfen umsetzen wolle. Konkret will die Kommission – ganz im Sinne der Initiative –, dass neu für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen nach vorheriger Vereinbarung über eine gestaffelte Mietzinserhöhung die schriftliche Form genügt. Das heisst, die Mitteilung muss zwar weiterhin schriftlich erfolgen, aber die Formvorschriften würden gelockert, denn bisher war dafür bei jeder Erhöhung ein amtliches Formular notwendig gewesen. Die neue Regelung führt zu einer Reduktion des Verwaltungsaufwandes für die Vermieterschaft. Gleichzeitig hält die Kommission fest, dass die Lockerung der Formvorschriften mit einem gewissen Risiko für die Vermieterschaft verbunden sei, denn Formfehler könnten für die erklärende Partei einschneidende Rechtsfolgen haben. Die Kommission hat zu den drei Erlassentwürfen ein Vernehmlassungsverfahren gestartet.⁴

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR zuhanden ihres Rates drei separate Entwürfe für eine Änderung des Obligationenrechts zur Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht. Vorlage 1 (Untermiete) setzt eine parlamentarische Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 15.455) um. Mit der Vorlage 3 (Eigenbedarf) wird eine Initiative Merlini (fdp, TI; Pa.lv. 18.475) erfüllt. Die Vorlage 2 (Formvorschriften) setzt derweil gleich zwei Initiativen um: einerseits die Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458), welche bei **gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen** und durch die schriftliche Form ersetzen wollte, und andererseits die Initiative Feller (fdp, VD; 16.459), die für einseitige Vertragsänderungen im Mietwesen auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften zulassen wollte. Der von der RK-NR ausgearbeitete Entwurf umfasst zwei neue Absätze im OR, welche je eine der beiden parlamentarischen Initiativen umsetzen.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die **Vernehmlassung** geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 32 Stellungnahmen ein, wovon laut der Kommission 18 insgesamt positiv und die restlichen 14 neutral ausfielen. Allerdings wiesen die Rückmeldungen zu den beiden neuen Absätzen grosse Unterschiede auf: Während die Änderungen zur Faksimile-Unterschrift fast durchgehend positiv bewertet wurden, schätzten je dreizehn Vernehmlassungsteilnehmende die Änderung zum Wegfall der Formpflicht bei gestaffelten Mietzinserhöhungen als negativ und als positiv ein. Die meisten negativen Rückmeldungen wurden laut der Kommission damit begründet, dass nicht nur die Formularpflicht, sondern auch die Erfordernisse einer Mitteilung der Mietzinserhöhung oder der Schriftlichkeit abgeschafft werden sollten. In der Gesamtabstimmung beschloss die RK-NR mit 14 zu 0 Stimmen (bei 8 Enthaltungen), die Vorlage zuhanden ihres Rates zu verabschieden.

Der **Bundesrat** äusserte sich Mitte Oktober 2022 zu den drei Vorlagen und empfahl – anders als bei den übrigen zwei Vorlagen – dem Parlament, der Vorlage zu den Formvorschriften zuzustimmen. Er erachte die neuen Bestimmungen als eine nützliche Vereinfachung, die für die Mieterschaft keine faktische Schlechterstellung bedeute.⁵

In der Frühjahressession 2023 kam die Vorlage betreffend die **Vereinfachungen von Formvorschriften im Mietwesen** in den Nationalrat. Patricia von Falkenstein (ldp, BS) und Sidney Kamerzin (mitte, VS) stellten sie im Namen der zuständigen RK-NR dem Rat vor. Mit dem Entwurf sollen gleich zwei parlamentarische Initiativen umgesetzt werden, namentlich eine Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458), welche bei gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen und durch die schriftliche Form ersetzen wollte, sowie eine Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459), die für einseitige Vertragsänderungen im Mietwesen auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften zulassen wollte. Beide Anliegen stellten eine erhebliche Erleichterung und Reduktion von Aufwand dar, ohne dass dabei die Rechtssicherheit oder die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt werde, so die beiden Kommissionssprechenden. Auch Christa Markwalder (fdp, BE) und Vincent Maître (mitte, GE) sowie Guy Parmelin sprachen sich im Namen ihrer jeweiligen Fraktion respektive im Namen des Bundesrates für die Vorlage aus. Die restlichen Fraktionen verzichteten auf eine Wortmeldung, die Fraktionen von SP und Grünen liessen allerdings über Ratspräsident Martin Candinas (mitte, GR) ausrichten, dass sie die Vorlage ablehnen werden. Die beiden linken Fraktionen stellten aber keinen Antrag auf Nichteintreten, weshalb Eintreten auf die Vorlage stillschweigend beschlossen wurde. Auch Detailanträge gab es keine zu besprechen und so schritt die grosse Kammer bereits zur Gesamtabstimmung. Dort stimmten neben den Fraktionen der Grünen und der SP nur noch zwei Mitglieder der Mitte-Fraktion gegen die Vorlage, welche schliesslich mit 108 zu 66 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) angenommen wurde.⁶

In der Herbstsession 2023 beugte sich der **Ständerat** über einen Entwurf zur **Vereinfachung von Formvorschriften im Mietwesen**, welche in Umsetzung der parlamentarischen Initiativen Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) und Feller (fdp/plr, VD; Pa.lv. 16.459) von der RK-NR ausgearbeitet worden war. Demnach müssten einerseits Mietzinserhöhungen im Rahmen einer Staffelmiete nicht mehr per amtlichem Formular, sondern lediglich noch schriftlich übermittelt werden, andererseits würden andere Mietzinserhöhungen auch ohne handschriftliche Unterschrift der Vermieterin oder des Vermieters rechtens. Stattdessen soll künftig die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege genügen. Eintreten auf die Vorlage war in der

kleinen Kammer unbestritten und es lagen auch keine Detailanträge vor. In der Gesamtabstimmung nahm der Ständerat den Entwurf mit 28 zu 4 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) an. Ebenfalls noch in der Herbstsession standen die **Schlussabstimmungen** an, in welchen der Nationalrat den Entwurf mit 124 zu 70 (bei 2 Enthaltungen) guthiess, der Ständerat mit 36 zu 5 Stimmen (bei 3 Enthaltungen).⁷

1) Communiqué de presse CAJ-CN

2) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18

3) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20

4) Erläuternder Bericht der RK-NR zu den Erlassentwürfen; Medienmitteilung RK-NR vom 6.9.21

5) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften

6) AB NR, 2023, S. 351 ff.

7) AB NR, 2023, S. 2150; AB SR, 2023, S. 1020; AB SR, 2023, S. 766 ff.