

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



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

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

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 26. Juni 2020

Da die zweijährige Frist für die Ausarbeitung einer Vorlage zu den titelerwähnten parlamentarischen Initiativen in der Herbstsession 2020 ausläuft, hatte die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates an ihrer Sitzung vom 26. Juni 2020 über die Verlängerung der Frist zu entscheiden.

Die parlamentarische Initiative 16.458 fordert den Gesetzgeber auf, auf die Verwendung des amtlichen Formulars bei der Staffelmiete zu verzichten. Die parlamentarische Initiative 16.459 hat zum Ziel, eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung für zulässig zu erklären und somit der eigenhändigen Unterschrift gleichzustellen.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt ohne Gegenstimme, die Frist für die Ausarbeitung eines Erlassentwurfs zu den beiden parlamentarischen Initiativen 16.458 und 16.459 bis zur Herbstsession 2022 zu verlängern.

Kategorie V

Im Namen der Kommission
Die Präsidentin:

Laurence Fehlmann Rielle

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission





1 Text und Begründung

1.1 Text

[16.458]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 269d OR ist durch einen neuen Absatz wie folgt zu ändern:

Art. 269d

...

Abs. 4

Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

[16.459]

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und auf Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 269d des Obligationenrechts (OR) soll um einen vierten Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt werden:

Art. 269d

...

Abs. 4

Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung ist eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig.

1.2 Begründung

[16.458]

Nach heutigem Recht muss der Vermieter bei einem Mietvertrag mit einer vereinbarten Mietzinsstaffelung die einzelnen Erhöhungsschritte mit einem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular anzeigen. Das Formular macht den Mieter darauf aufmerksam, dass der Mietzins angefochten werden kann. Die Verwendung des Formulars ist bei der Staffelmiete allerdings widersinnig und verwirrt, denn gemäss Artikel 270d OR kann der Mieter gestaffelte Mietzinse unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses gar nicht anfechten. Trotzdem hat die fehlende Verwendung des amtlichen Formulars die stossende Folge, dass die Mietzinserhöhung aufgrund einer vereinbarten Staffelung nichtig ist. Ein Mieter, welcher die vertraglich vereinbarten gestaffelten Mietzinserhöhungen vorbehaltlos bezahlt hat, kann das gestützt auf nichtige Mitteilung der Erhöhung "zu viel Bezahlte" nach den Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung nachträglich zurückfordern. Dies obwohl die Parteien die einzelnen Staffelungsschritte bereits im Mietvertrag abschliessend festgelegt haben.

Das Aufheben der Formularpflicht bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung ist angemessen. Dadurch wird ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird (vgl. Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) vom 27. Mai 2015).

[16.459]

Artikel 269d OR legt die von der Vermieterin oder dem Vermieter zu befolgenden Regeln fest, wenn sie oder er den Mietzins erhöhen oder andere einseitige Änderungen am Mietvertrag vornehmen will. Diese Bestimmung sieht namentlich vor, dass die Mitteilung an die Mieterin oder den Mieter schriftlich und auf einem offiziellen, vom Kanton genehmigten Formular erfolgen muss.



In seinem Entscheid vom 8. Juli 2003 befand das Bundesgericht, dass das offizielle Formular zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung an die Mieterin oder den Mieter handschriftlich unterzeichnet sein müsse und dass eine Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege nur da als genügend anerkannt werde, wo deren Gebrauch im Verkehr gemäss Artikel 14 Absatz 2 OR üblich sei.

Dieser Entscheid führt zu einer Rechtsunsicherheit mit potenziell gravierenden Folgen: Fehlt die eigenhändige Unterschrift auf dem offiziellen Formular, kann die Mitteilung der Mietzinserhöhung für nichtig erklärt werden.

Die vorliegende Initiative hat zum Ziel, eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung für zulässig zu erklären und somit der eigenhändigen Unterschrift gleichzustellen. Die vorgelegte Bestimmung erlaubt es namentlich institutionellen Vermieterinnen wie den Pensionskassen oder auch Liegenschaftsverwaltungen, auf den offiziellen Formularen für Mietzinserhöhungen oder andere einseitige Vertragsänderungen eine Faksimileunterschrift anzubringen. Der Verwaltungsaufwand wird dadurch erheblich vermindert, ohne dass auf irgendeine Weise die Rechte der Mieterinnen und Mieter eingeschränkt würden.

Ein Vorschlag, der dem in dieser Initiative enthaltenen Vorschlag ähnlich ist, wurde dem Bundesrat bereits von Nationalrat Rudolf Steiner in der am 22. März 2007 eingereichten Motion 07.3159 unterbreitet. In seiner Stellungnahme vom 15. Juni 2007 räumte der Bundesrat damals ein, dass die Forderung nach eigenhändiger Unterzeichnung übertrieben formalistisch sei und dass zum Schutz der Mieterin oder des Mieters das offizielle, vom Kanton genehmigte Formular genüge. Leider wurde die Motion ohne parlamentarische Debatte abgeschrieben, da der Urheber Ende 2007 aus dem Rat ausgeschieden war.

2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission hat den parlamentarischen Initiativen am 19. Oktober 2017 Folge gegeben. Die Schwesterkommission des Ständerates stimmte diesem Beschluss am 21. August 2018 zu.

3 Erwägungen der Kommission

In der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates sind nebst den titelerwähnten Initiativen noch mehrere parlamentarische Initiativen zum Mietrecht in der 2. Phase hängig ([15.455](#), [16.451](#), [17.493](#)). Weitere befinden sich noch in der Differenzbereinigung im Rahmen der Vorprüfungsphase ([17.491](#), [17.514](#), [17.515](#)). Am 20. Juni 2019 lehnte der Nationalrat die Motion [18.4101](#) «Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen» der Rechtskommission des Ständerates ab, welche vorsah, den Bundesrat zu beauftragen, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts in den Titeln über die Miete und Pacht zu unterbreiten. Es ist deshalb nun an der Kommission zu entscheiden, in welcher Form sie die parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht umsetzen möchte. Die Kommission möchte sich dafür einen Gesamtüberblick verschaffen und im kommenden Jahr entscheiden, ob die Initiativen zum Mietrecht gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen. Aus diesem Grund beantragt sie eine Fristverlängerung der titelerwähnten Initiativen bis zur Herbstsession 2022.