

20.4518 Motion

## Die amtlich genehmigten Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen müssen zum besseren Schutz der Mieterinnen und Mieter ergänzt werden

Eingereicht von: Dandrès Christian  
Sozialdemokratische Fraktion  
Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Bekämpfer: Schwander Pirmin  
Fraktion der Schweizerischen Volkspartei  
Schweizerische Volkspartei

Einreichungsdatum: 16.12.2020

Eingereicht im: Nationalrat

Stand der Beratung: Erledigt

### Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, die Artikel 9 und 19 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) folgendermassen anzupassen:

Art. 9: Abs. 1 VMWG:

1 Das Formular für die Mitteilung der Kündigung im Sinne von Artikel 266l Absatz 2 OR muss enthalten:  
b. den Namen, den Vornamen und den Wohnsitz des Vermieters oder den Namen der Firma und deren Sitz;  
e. die ausdrückliche Angabe der gesetzlichen Voraussetzung, dass im Falle einer Solidarmiete alle Mieter gemeinsam von ihrem Recht, die Kündigung anzufechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen; Gebrauch machen müssen.

[Die bisherigen Buchstaben b – e werden zu den Buchstaben c, d, f und g.]

Art. 19 Abs. 1 Bst. c VMWG:

1 Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:

c. Für beide Fälle:

1. den Namen, den Vornamen und den Wohnsitz des Vermieters oder den Namen der Firma und deren Sitz;  
3. die ausdrückliche Angabe der gesetzlichen Voraussetzung, dass im Falle einer Solidarmiete alle Mieter gemeinsam von ihrem Recht, die Berechtigung der Forderung anzufechten, Gebrauch machen müssen.;

[Die bisherigen Ziffern 1 und 2 werden zu den Ziffern 2 und 4.]

### Begründung

Der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlicher Kündigung und vor missbräulichen Mietzinsen gründet auf einem sogenannten "Überprüfungs"-System. Die Mieterinnen und Mieter, die sich darauf berufen wollen, müssen die Schlichtungsbehörde anrufen.

Die Bundesversammlung wollte, dass das Verfahren einfach und schnell ist. Die Mieterinnen und Mieter müssen daher in der Lage sein, ihre Rechte wahrzunehmen, ohne zwingend eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

Dieses Ziel wurde so umgesetzt, dass der Mieterin oder dem Mieter eine Mietzinserhöhung, eine Vertragsänderung durch die Vermieterin oder den Vermieter oder die Kündigung des Mietverhältnisses auf



einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden muss (Art. 266I und 269d OR).

Der Inhalt dieses Formulars ist in den Artikeln 9 und 19 VMWG festgelegt.

Die Formvorschriften für das Verfahren sind bei solchen Anfechtungen namentlich in Bezug auf die Legitimation anspruchsvoll. So müssen in der Eingabe an die Schlichtungsbehörde der Name, der Vorname und der Wohnsitz der Vermieterin oder des Vermieters oder aber, falls es sich um eine juristische Person handelt, der Name der Firma und der Firmensitz angegeben werden.

Es ist daher nötig, die Artikel 9 und 19 VMWG zu ergänzen, damit die Mieterinnen und Mieter leicht an diese Informationen herankommen. Dadurch können Fehler vermieden werden, deren Folgen angesichts der Art der Rechte, die es zu wahren gilt, schwerwiegend sein können.

Für Mieterinnen und Mieter gilt nämlich eine Frist von dreissig Tagen ab der Zustellung der amtlichen Mitteilung, um die Schlichtungsbehörde anzurufen. Nach Ablauf dieser Frist ist für die Mieterinnen und Mieter eine Anfechtung unter Einhaltung der Formvorschriften eigentlich nicht mehr möglich, es sei denn, die Mietzinserhöhung, die einseitige Vertragsänderung oder die Kündigung des Mietverhältnisses sei nichtig.

Mit dem gleichen Ziel wäre es zudem angebracht, wenn in der amtlichen Mitteilung angegeben werden müsste, dass allfällige Mitmieterinnen und Mitmieter zwingend gemeinsam vorgehen müssen, um ihre Rechte geltend zu machen.

Aufgrund dieser Ausführungen bitte ich den Bundesrat, diesem Vorschlag Folge zu leisten.

### **Stellungnahme des Bundesrates vom 17.02.2021**

Die Anliegen der Motion können gleichzeitig mit dem geplanten Diskussionsprozess Mietrecht umgesetzt werden, den der WBF-Vorsteher anlässlich der Behandlung der Motion der Kommission für Rechtsfragen SR 20.3922 (Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen) im Ständerat am 15. Dezember 2020 angekündigt hat.

### **Antrag des Bundesrates vom 17.02.2021**

Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

### **Chronologie**

19.03.2021	Nationalrat Bekämpft. Diskussion verschoben
01.06.2021	Nationalrat Ablehnung

### **Zuständigkeiten**

#### **Zuständige Behörde**

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)

### **Weitere Informationen**

#### **Erstbehandelnder Rat**

Nationalrat

#### **Mitunterzeichnende (9)**

Arslan Sibel, Funiciello Tamara, Glättli Balthasar, Gysi Barbara, Hurni Baptiste, Maillard Pierre-Yves, Marti Min Li, Prelicz-Huber Katharina, Töngi Michael

### **Links**

#### **Weiterführende Unterlagen**

Amtliches Bulletin | Abstimmungen NR

