



16.458

Parlamentarische Initiative

Vogler Karl.

**Keine unnötigen Formulare
bei gestaffelten Mietzinserhöhungen**

Initiative parlementaire

Vogler Karl.

**Majoration échelonnée du loyer.
Non aux formulaires inutiles**

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.20 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 09.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

16.459

Parlamentarische Initiative

Feller Olivier.

**Mietvertragsrecht.
Auf mechanischem Wege
nachgebildete Unterschriften
für zulässig erklären**

Initiative parlementaire

Feller Olivier.

**Droit du bail. Autoriser la signature
reproduite par un moyen mécanique**

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.20 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 09.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Wir führen eine gemeinsame Debatte über Eintreten und Detailberatung.

von Falkenstein Patricia (RL, BS), für die Kommission: Wir behandeln zwei parlamentarische Initiativen gemeinsam. Am 19. Oktober 2017 wurde beiden Initiativen von unserer Kommission Folge gegeben. Die RK des Ständerates stimmte ihnen am 21. August 2018 zu. Der Nationalrat verlängerte die Frist am 25. September 2020 bis zur Herbstsession 2022.

Am 5. Februar 2021 beschloss die RK-N, die beiden vorliegenden parlamentarischen Initiativen in einem einzigen Verfahren umzusetzen, dies in einem Vorentwurf. An ihrer Sitzung vom 24. Juni 2021 bereinigte die RK-N





diesen Vorentwurf und nahm ihn mit 13 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen an. An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und eröffnete am 6. September 2021 die Vernehmlassung. An der Sitzung vom 8. April 2022 nahm die RK-N die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Kenntnis und veröffentlichte den Bericht dazu. An der Sitzung vom 23. Juni 2022 verabschiedete die Kommission die Vorlage mit 14 Stimmen bei 8 Enthaltungen ohne Diskussion zuhanden des Rates. Auch der Bundesrat beantragt Zustimmung zu dieser Vorlage.

Es geht um formelle Änderungen, die den gleichen Artikel des OR betreffen: Es geht um eine Vereinfachung bei gestaffelten Mietzinserhöhungen einerseits und um die Zulässigkeit einer Faksimile-Unterschrift andererseits. Beide Vorstösse verlangen, dass Artikel 269d OR um einen Absatz 4 ergänzt wird.

Artikel 269d Absatz 4 OR soll gemäss der parlamentarischen Initiative Vogler folgendermassen lauten: "Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form."

Gemäss der parlamentarischen Initiative Feller soll Artikel 269d Absatz 4 OR wie folgt lauten: "Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung ist eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig."

Bei der Beratung wurde beschlossen, dass die Initiative Feller in Absatz 4, die Initiative Vogler in Absatz 5 geregelt werden soll.

Zur parlamentarischen Initiative Vogler: Nach geltendem Recht muss ein Vermieter bei einem Mietvertrag mit vereinbarter 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 verwirrend, denn gemäss Artikel 270d OR kann der Mieter den gestaffelten Mietzins unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins gar nicht anfechten. Trotzdem hat die fehlende Verwendung des amtlichen Formulars die stossende Folge, dass die Mietzinserhöhung aufgrund einer vereinbarten Staffelung nichtig ist.

Die Aufhebung der Formularpflicht bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung ist angemessen. Dadurch wird ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird.

Zur Begründung der parlamentarischen Initiative Feller: Artikel 269d OR legt die von der Vermieterin oder dem Vermieter zu befolgenden Regeln fest, wenn der Mietzins erhöht werden soll oder andere einseitige Änderungen am Mietvertrag vorgenommen werden sollen. 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. Ein Bundesgerichtsentscheid von 2003 besagt, dass das offizielle Formular zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung 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 Rechtsunsicherheit mit möglicherweise gravierenden Folgen. Fehlt die eigenhändige Unterschrift auf dem offiziellen Formular, kann die Mitteilung der Mietzinserhöhung für nichtig erklärt werden. Es soll möglich sein, eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung für zulässig zu erklären und der eigenhändigen Unterschrift gleichzustellen. Diese faksimilierte Unterschrift stellt eine erhebliche Erleichterung dar, ohne dass dadurch die Rechtssicherheit geschmälert wird.

Ich bitte Sie im Namen der Kommission um Zustimmung.

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: Les deux initiatives parlementaires proposées constituent le troisième bloc de la réforme du droit du bail, après l'adoption cette semaine des articles en vue de lutter contre les sous-locations abusives, d'une part, et de faciliter, d'autre part, les conditions permettant à un propriétaire de résilier le bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches.

La première modification proposée résulte de l'initiative parlementaire Vogler 16.458 et vise à introduire un nouvel alinéa 5 à l'article 269d du code des obligations, en ce sens qu'en cas de majoration échelonnée du loyer, convenue dans le contrat de bail, il ne serait plus nécessaire de recourir à la formule officielle; une communication écrite serait dès lors suffisante.

Cette modification permet d'une part de simplifier une formalité administrative et de réduire la bureaucratie et, d'autre part, d'éliminer un aspect contradictoire du droit du bail: en effet, aujourd'hui, la formule officielle indique que le locataire peut contester le loyer durant la durée du bail, ce qui n'est pas le cas en réalité pour les majorations échelonnées convenues dans le contrat. Enfin, en cas de non-utilisation de la formule

**AB 2023 N 352 / BO 2023 N 352**

officielle, la majoration est nulle et les surplus versés seront remboursés, même si le locataire ne s'y est pas opposé, ce qui n'est pas cohérent.

La deuxième modification résulte de l'initiative parlementaire Feller 16.459. Elle vise à introduire un nouvel alinéa 4, également à l'article 269d du code des obligations, pour que la formule officielle, en cas d'augmentation de loyer et autres modifications unilatérales du contrat, puisse contenir une reproduction de la signature manuscrite, c'est-à-dire une signature en fac-similé. La commission vous propose également d'accepter cette initiative parlementaire pour les deux motifs suivants: l'avancée de la numérisation dans tous les domaines, y compris dans le notariat comme nous l'avons vu cette semaine, plaide en faveur de cette mesure; la progression du télétravail, depuis la crise sanitaire, rend également la signature en fac-similé nécessaire et pratique dans de très nombreux cas.

En date du 23 juin 2022, la commission a adopté, par 14 voix et 8 abstentions, le projet de mise en oeuvre de ces deux initiatives parlementaires sans modification.

Markwalder Christa (RL, BE): Die beiden parlamentarischen Initiativen Feller und Vogler sehen sanfte Lockerungen bei den heutzutage sehr bürokratischen Formvorschriften im Mietrecht vor.

Die Initiative Feller nimmt ein in diesem Parlament schon mehrfach diskutiertes Anliegen wieder auf, nämlich, dass für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder einer anderen einseitigen Vertragsänderung eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift, also ein sogenanntes Faksimile, auf dem offiziellen Formular zulässig ist.

Die Initiative Vogler will einen formalistischen Missstand bei der Staffelmiete beheben. Nach geltendem Recht muss der Vermieter bei einem Mietvertrag mit einer vereinbarten Mietzinsstaffelung die einzelnen Erhöhungsschritte mit einem vom Kanton genehmigten Formular anzeigen. Dieses muss die Mieterschaft auf die Möglichkeit der Anfechtung des Mietzinses aufmerksam machen. Aber im Fall einer vereinbarten Staffelmiete ist das widersinnig, da gestaffelte Mietzinse gar nicht angefochten werden können.

Beide Initiativen schwächen die Position der Mieter nicht, sondern dienen in sehr überschaubarem Masse dem Bürokratieabbau im Mietrecht. Die FDP setzt sich immer für weniger Bürokratie ein und unterstützt deshalb die Umsetzung dieser beiden parlamentarischen Initiativen mit Überzeugung.

Maitre Vincent (M-E, GE): Les deux initiatives parlementaires qui vous sont soumises aujourd'hui concernent en réalité ce qui a été jugé comme étant du formalisme excessif dans l'application de notre code des obligations en matière de bail.

L'initiative parlementaire Feller, en effet, concerne la signature manuscrite exigée par le Tribunal fédéral dans les cas de modification unilatérale du contrat de bail ou d'augmentation de loyer. Cette exigence de la signature manuscrite implique effectivement des charges supplémentaires, un surplus de bureaucratie et de charges administratives pour les bailleurs ou leurs représentants. Ce formalisme ne répond en réalité à aucune exigence, ni nécessité objective. Il est donc suggéré ici de supprimer l'exigence de la signature manuscrite pour autoriser la reproduction au moyen mécanique des signatures sur les formules officielles.

Il en va du même principe pour l'initiative parlementaire Vogler Karl, qui concerne l'échelonnement des loyers. Là encore, lorsqu'un contrat de bail est conclu entre un bailleur et un locataire et qu'il prévoit l'échelonnement de loyers, le bailleur est censé, à chaque fois, notifier sous forme écrite chaque majoration du loyer. Il nous semble que c'est parfaitement inutile et tout à fait excessif, étant donné que, bien sûr, le loyer a lui-même déjà été fixé sur formule officielle. Le locataire est donc parfaitement prévenu de ses droits, notamment celui, important, de pouvoir contester le loyer. Signifier à chaque fois, par formule officielle, les différents paliers d'augmentation de loyer ne répond là encore à aucun besoin concret.

Tout cela pour vous dire que ces exigences très formelles, très formalistes, engendrent un surcoût pour les parties, pour les bailleurs, pour les régies et, en définitive, pour les locataires, puisque les surcharges administratives qui engendrent des coûts finissent tôt ou tard et d'une façon ou d'une autre par être répercutées soit sur le loyer, soit peut-être différemment, mais toujours sur le locataire. C'est inutile. L'évolution de notre société, la numérisation imposent que nous fassions preuve d'un peu plus de souplesse et de simplicité dans les procédures de conclusion de bail et la rédaction des baux à loyer.

De mon point de vue, c'est probablement l'un des fléaux majeurs pour tout entrepreneur d'une manière générale que cette tendance à l'accroissement sans fin de la bureaucratie et des charges administratives. Je crois qu'à l'heure du numérique, et à l'heure du télétravail, il est absolument indispensable de faire preuve de cette souplesse dont tous les entrepreneurs ont besoin pour se consacrer à leur métier, à l'évolution et au développement de leur société plutôt qu'à remplir des formulaires et à se soumettre à une telle bureaucratie.



Pour ces raisons, nous vous encourageons à adopter le projet qui met en oeuvre les deux initiatives parlementaires.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Die SP- und die grüne Fraktion verzichten auf ein Votum und werden die Vorlage ablehnen. Die grünliberale Fraktion verzichtet auf ein Votum und unterstützt die Vorlage.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le droit du bail contient des prescriptions formelles qui, dans une certaine mesure, ont une fonction protectrice, mais qui, en même temps, peuvent s'avérer être une source d'erreur. Les vices de forme peuvent avoir des conséquences juridiques importantes. Le Conseil fédéral soutient le projet qui prévoit des allègements formels tout en ne réduisant pas la protection de l'autre partie.

Le projet fait suite à deux initiatives parlementaires et prévoit de compléter l'article de loi relatif aux augmentations de loyer et aux autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur.

Une adaptation proposée concerne le domaine des loyers échelonnés. Dans certaines conditions, les parties peuvent convenir que le loyer augmente périodiquement d'un certain montant. Par le passé, le Conseil fédéral s'est penché à plusieurs reprises sur la demande selon laquelle il ne devrait plus y avoir d'obligation d'utiliser la formule officielle pour la communication de la majoration de loyer et pour la remplacer par une simple communication écrite. Vous trouverez les indications correspondantes dans l'avis du Conseil fédéral du 19 octobre 2022. Si cette demande n'a pas eu de succès jusqu'ici, c'est probablement surtout parce qu'elle a toujours fait partie d'une révision plus importante du droit du bail et, comme vous le savez, les révisions du droit du bail ont la vie dure.

Les locataires ne seront pas désavantagés par l'adaptation proposée de la loi. Les loyers échelonnés sont convenus par les deux parties et l'on sait, dès le départ, que des majorations périodiques seront appliquées. Le Conseil fédéral partage l'avis selon lequel l'adaptation doit se faire par une modification au niveau de la loi. Venons-en maintenant à la deuxième proposition du projet. L'autorisation de la signature reproduite par un moyen mécanique pour certaines communications relevant du droit du bail a été proposée à plusieurs reprises, tant par des parlementaires que par le Conseil fédéral. Là aussi, on peut constater que les projets dans lesquels figurait cette proposition n'ont pas échoué pour cette raison.

L'autorisation d'apposer une signature reproduite mécaniquement sur la formule officielle n'affecte pas la position juridique des locataires en ce qui concerne la communication des majorations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat.

A la lumière des considérations relatives aux deux parties du projet de loi, le Conseil fédéral propose d'entrer en

AB 2023 N 353 / BO 2023 N 353

matière sur le projet de la Commission des affaires juridiques du Conseil national et de l'approuver intégralement.

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen

L'entrée en matière est décidée sans opposition

Obligationenrecht (Mietrecht: Formvorschriften)

Code des obligations (Droit du bail: règles de forme)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Ziff. I, II

Antrag der Kommission: BBI

Titre et préambule, ch. I, II

Proposition de la commission: FF

Angenommen – Adopté



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Frühjahrssession 2023 • Zehnte Sitzung • 09.03.23 • 08h00 • 16.458
Conseil national • Session de printemps 2023 • Dixième séance • 09.03.23 • 08h00 • 16.458



Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble
(namentlich – nominatif; 16.458/26343)
Für Annahme des Entwurfes ... 108 Stimmen
Dagegen ... 66 Stimmen
(2 Enthaltungen)

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Die Vorlage geht an den Ständerat.

