



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**

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.20 (FRIST - DÉLAI)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 09.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

16.458

Parlamentarische Initiative

Vogler Karl.

**Keine unnötigen Formulare
bei gestaffelten Mietzinserhöhungen**

Initiative parlementaire

Vogler Karl.

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

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.20 (FRIST - DÉLAI)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 09.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Ich berichte Ihnen über die Umsetzung von zwei parlamentarischen Initiativen, die Mitte September 2016, also fast genau vor sieben Jahren, im Nationalrat eingereicht





wurden. Am 14. September 2016 hat alt Nationalrat Karl Vogler die parlamentarische Initiative 16.458, "Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen", eingereicht. Diese verlangt, dass Artikel 269d des Obligationenrechts mit einem neuen Absatz 4 ergänzt wird. In diesem sei festzulegen, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269d OR vorgesehen sind, die schriftliche Form genüge. Am 15. September 2016 reichte Nationalrat Olivier Feller die parlamentarische Initiative 16.459, "Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären", ein. Diese verlangt ebenfalls die Ergänzung von Artikel 269d OR mit einem neuen Absatz 4. In diesem sei festzulegen, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen auf dem amtlichen Formular neu die Verwendung einer auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschrift zulässig sei.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab den beiden Initiativen am 19. Oktober 2017 Folge. Am 21. August 2018 stimmte auch die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates zu. Am 5. Februar 2021 nahm die RK-N die Arbeiten an den beiden parlamentarischen Initiativen auf. Sie

AB 2023 S 767 / BO 2023 E 767

entschied sich dabei dafür, diese zusammen mit weiteren das Mietrecht betreffenden parlamentarischen Initiativen in einem einzigen Verfahren, aber in verschiedenen Entwürfen umzusetzen.

Die Vorlage, über die wir jetzt befinden, wurde durch die RK-N am 24. Juni 2021 mit 13 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen deutlich verabschiedet. Am 20. August 2021 wurde der begleitende Bericht verabschiedet und beschlossen, die Vernehmlassung zu eröffnen. Nach durchgeführter Vernehmlassung wurde die Vorlage am 23. Juni 2022 zuhänden des Nationalrates verabschiedet. Dieser stimmte der Vorlage am 9. März 2023 mit 108 zu 66 Stimmen bei 2 Enthaltungen zu. Ihre Kommission beriet die Vorlage an ihrer Sitzung vom 26. Juni dieses Jahres. Sie trat mit 11 zu 1 Stimmen bei 0 Enthaltungen auf die Vorlage ein und beantragt Ihnen mit 10 zu 1 Stimmen bei 0 Enthaltungen, die Vorlage gemäss Entwurf gutzuheissen. Eine Minderheit zum Eintreten, aber auch zum Erlass liegt nicht vor.

Ich erlaube mir, bereits beim Eintreten den Regelungsinhalt zu erwähnen. Zuerst zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative Vogler 16.458: Möchte ein Vermieter den Mietzins erhöhen, muss er dies gemäss Artikel 269d Absatz 1 OR auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. Für sogenannte Staffelmieten enthält das Gesetz keine anderslautende Bestimmung. Dies ist nach Auffassung der Kommission unsinnig, denn bei Mietverhältnissen mit gestaffelten Mietzinse im Sinne von Artikel 269c OR wird bereits im Mietvertrag mit einer Mindestdauer von drei Jahren vereinbart, dass sich der Mietzins periodisch um einen bereits konkret bezifferten Betrag erhöht. Solche Mietverträge kommen vor allem im gewerblichen Bereich vor, typischerweise in den Bereichen Detailhandel, Hotellerie und Gastronomie.

Übersieht ein Vermieter, dass er trotz vereinbarter Staffelmiete die einzelne Erhöhung mit amtlichem Formular mitteilen muss, ist die zum Beispiel mit einem normalen Brief mitgeteilte Erhöhung nichtig. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung von Artikel 269d OR mit einem neuen Absatz 4 wird im Interesse beider Mietvertragsparteien Rechtssicherheit geschaffen: Neu soll die schriftliche Form genügen.

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative Feller 16.459: Auch diese Initiative betrifft die formellen Erfordernisse einer Mietzinserhöhung oder einer anderen einseitigen Mietvertragsänderung. Gemäss Artikel 269d OR muss eine entsprechende Mitteilung des Vermieters schriftlich und auf dem vom Kanton genehmigten Formular erfolgen. In einem Urteil vom 8. Juli 2003 hatte das Bundesgericht entschieden, dass solche Mitteilungen eines Vermieters handschriftlich unterzeichnet werden müssen, andernfalls seien sie nichtig. Die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Weg anerkannte das Bundesgericht nur in jenen Fällen als genügend, in denen deren Gebrauch im Verkehr im Sinne von Artikel 14 Absatz 2 OR üblich sei.

Mit dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung wurde der Mieterschutz nicht verbessert, wohl aber die Bürokratie erhöht und das Risiko geschaffen, dass sich Mietvertragsparteien über Formfehler streiten. Das soll nun korrigiert werden, indem in einem neuen Absatz 4 von Artikel 269d OR festgehalten wird, dass für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen auf dem offiziellen Formular neu auch eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift genügt. Die Zulassung der faksimilierten Unterschrift ist ein Gebot der Digitalisierung und stellt eine administrative Erleichterung dar, ohne dass dadurch Mieterrechte oder die Rechtssicherheit geschmälert werden.

Ich fasse zusammen: Die Kommission für Rechtsfragen Ihres Rates beantragt Ihnen mit 11 zu 1 Stimmen bei 0 Enthaltungen, auf die Vorlage einzutreten, und mit 10 zu 1 Stimmen bei 0 Enthaltungen, diese dann gemäss Entwurf zu verabschieden.

Sommaruga Carlo (S, GE): Tout d'abord, je vous rappelle mes intérêts, que je déclare: je suis président de



l'Association suisse des locataires.

Les deux projets de révision du droit du bail qui sont réunis en un seul objet concernent des aspects formels: le rapporteur l'a rappelé. Cela semble dans un premier temps totalement anodin, comme si cela n'avait pas de conséquences réelles. Mais, dans les faits, ce n'est pas tout à fait comme cela. En effet, si l'on examine de près l'introduction de la possibilité de communiquer des modifications du contrat de bail à l'aide d'une notification contenant une signature reproduite par voie mécanique, et surtout les majorations de loyer – c'est ce qui est proposé dans l'initiative parlementaire de M. Olivier Feller, qui est d'ailleurs le responsable de la Fédération romande immobilière –, on constate que cela a des conséquences pour les locataires.

D'une part, il s'agit d'une facilitation de l'action des bailleurs sans contrepartie équivalente en faveur de l'action des locataires; d'autre part, et plus particulièrement, cela facilite le travail de majoration de loyer envers les locataires non pas pour les petits propriétaires, qui représentent la majorité des détenteurs de logements locatifs, mais pour les gros investisseurs immobiliers, comme les banques, les assurances, les fonds immobiliers – et j'en passe.

A propos de l'équilibre entre bailleurs et locataires dans le droit du bail, toutes les facilitations de procédures en matière de bail ont été écartées par les chambres lors du traitement récent de la révision du code de procédure civile; le locataire reste obligé de comparaître en personne, alors que le bailleur, lui, ne doit pas comparaître en personne: il peut envoyer un avocat ou un représentant professionnellement qualifié. Si le locataire qui conteste une majoration de loyer oublie de la faire signer à son conjoint, à sa compagne ou son compagnon également titulaire du contrat de bail, la contestation est nulle. Aucune démarche de facilitation, même formelle, à l'égard des locataires n'a eu lieu ces derniers temps alors que l'occasion s'est présentée à plusieurs reprises.

Même sous l'angle purement formel, il y a donc une inégalité de traitement entre la partie locataire et la partie bailleusesse.

Qui plus est, comme cela a déjà été dit, l'admission de la forme mécanique ne favorise aucunement les petits propriétaires de logements locatifs. Cela facilitera la vie des grands bailleurs institutionnels. Je vous donne un exemple: Swiss Life, du haut de ses 1,4 milliard de francs de bénéfices en 2022, a annoncé qu'elle notifiera cette année des hausses de loyer à 21 000 locataires. Cela veut dire qu'il sera permis à cette compagnie d'assurance, en pressant une seule touche d'ordinateur, d'adresser à des milliers de locataires une majoration de loyer, alors que les locataires qui recevront les majorations de loyer devront, eux, avoir tous une formule sur laquelle ils devront apposer une signature manuscrite, et devront aller chercher la signature de leur conjoint ou du cotitulaire du bail. On voit qu'il y a là une inégalité de traitement.

En raison de cette perspective, je vous invite à rejeter le projet, qui s'inscrit d'ailleurs dans une stratégie globale, que nous aurons l'occasion d'aborder tout à l'heure, de simplification du droit du bail au détriment des locataires, la partie faible du contrat, qui représentent pourtant la majorité de la population dans ce pays.

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, cela a été dit, 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.

Le Conseil fédéral, vous le savez, s'est penché à plusieurs reprises, par le passé, sur la demande de ne plus fixer d'obligation d'utiliser la formule officielle pour la communication de la majoration de loyer et de la remplacer par une simple communication écrite. Si cette demande n'a pas eu de succès

AB 2023 S 768 / BO 2023 E 768

jusqu'ici, c'est probablement, et même surtout, parce qu'elle a toujours fait partie d'une révision plus importante du droit du bail. 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.

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 une telle 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 matière sur le projet et de l'approuver comme l'a fait la commission.

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)

Titel und Ingress, Ziff. I, II

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, ch. I, II

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 16.459/5978)

Für Annahme des Entwurfes ... 28 Stimmen

Dagegen ... 4 Stimmen

(6 Enthaltungen)

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Die Vorlage ist bereit für die Schlussabstimmung.