

04.3235 - Motion.

Unterzeichnung von Formularen zur Anpassung des Mietvertrages

- Eingereicht von Theiler Georges
- Einreichungsdatum 06.05.2004
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Im Plenum noch nicht behandelt

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) im Bereich der Signaturen an die technische Entwicklung anzupassen und insbesondere die Faksimile-Unterschrift bei Formularen zur einseitigen Anpassung des Mietvertrages als formgenügend und zulässig anzuerkennen.

Dazu ist Artikel 19 VMWG um einen 5. Absatz zu ergänzen, der wie folgt lauten kann:

"Das Formular ist rechtsgenügend unterzeichnet, wenn der Erklärungswille einer Person zugeordnet werden kann, wobei auch eine Faksimile-Unterschrift ausreicht."

Begründung

Gemäss Artikel 269d Absatz 1 OR kann der Vermieter Mietvertragsänderungen nur per kantonal genehmigtem Formular einleiten. Der Mindestinhalt des Formulars ist in Artikel 19 VMWG festgehalten. Die Art der Unterzeichnung des Formulars ist nirgends geregelt, was offenbar zu Rechtsunsicherheit führt. Die bundesgerichtliche Praxis verlangt neuerdings, dass ein Formular zur Anpassung des Mietvertrages an veränderte Verhältnisse handschriftlich unterzeichnet werden muss (BGE 4C.110/2003/rnd). Die Geschäftsüblichkeit folgt jedoch der vernünftigen Handhabung und fügt den millionenfach ausgefüllten Formularen eine Faksimile-Unterschrift bei.

Die professionellen Liegenschaftsverwaltungen führen sämtliche Mietverhältnisse elektronisch. Nur so sind die komplexen mietrechtlichen Mietzinsberechnungen, nach Index oder Kostenmiete, überhaupt noch berechen- und führbar. Die vorgeschriebenen Formulare sind elektronisch bei den Verwaltungen hinterlegt und als solche von den kantonal zuständigen Stellen genehmigt. Das Ausfüllen der Formulare erfolgt stets elektronisch, ebenso die Unterzeichnung durch eine ebenso elektronisch hinterlegte Unterschrift der zeichnungsberechtigten Organe. Bei einer markanten Veränderung der Kosten (z. B. Hypothekarzinsveränderung) werden pro Verwaltung zigtausend Formulare zur Anpassung der Mietzinsen erstellt, reproduktiv unterzeichnet und versandt. Dasselbe gilt auch für modern eingerichtete kleinere Verwaltungen.

Dieser geschäftsübliche Vorgang wird von der überwältigenden Mehrzahl der Mieter anerkannt und nur von querulatorischen Mietern bemängelt. Querulatorisch deshalb, weil der Mieter alleine aus dem Umstand, ob das Formular handschriftlich oder per Faksimile unterschrieben wird, keinen Einfluss auf Höhe und Kostenstände des Mietzinses nehmen kann. Der Mieter erleidet keinen Rechtsverlust, egal wie das Formular unterzeichnet ist.

Die Idee, das Formular müsse handschriftlich unterzeichnet werden, wird aus den allgemeinen Formvorschriften des OR hergeleitet (Art. 11ff.). Doch diese Herleitung übersieht, dass Artikel 11ff. OR vom Abschluss von Verträgen und nicht von der Anpassung bereits länger dauernder Vertragsverhältnisse an zwischenzeitlich veränderte Umstände handelt. Bei Vertragsschluss kennen sich

die Parteien nicht, bei Vertragsanpassungen sind sich die Parteien aber logischerweise bekannt. Eine Zuordnung des Formulars an die Person des Vermieters ist damit bei Vertragsanpassungen stets gewährleistet.

Der überstrenge und zu Recht kritisierte Formalismus der höchstrichterlichen Rechtsprechung bringt weder Mehrwert noch Rechtssicherheit, sondern im Gegenteil, er führt zu Absurditäten. Liegenschaftsverwaltungen werden ohne Korrektur der VMWG vorsichtigerweise die nächste Anpassung der Miete an veränderte Hypothekenzinsen handschriftlich unterzeichnen lassen. Doch es werden dies kaum die Organe der Liegenschaftsverwaltungen tun, sondern speziell zu diesem Zweck bevollmächtigte Hilfspersonen (Temporäre, Lehrlinge usw.). Niemand kann Zigtausend Formulare handschriftlich unterzeichnen. Die Faksimile-Unterschrift ist die exakte Nachbildung einer handschriftlichen Unterschrift, auf fototechnischem oder mechanischem (Stempel) Wege. Der Vergleich mit dem Original ist jederzeit möglich und der Zugriff in der Organisation des Vermieters geschützt. Eine Gefahr für Fälschung oder Missbrauch ist nicht erkennbar.

Die heutige Rechtsunsicherheit lastet auf der Immobilienbranche. Bereits millionenfach mitgeteilte Mietvertragsänderungen können im Nachhinein als "nichtig" qualifiziert werden. Eine Klarstellung in der VMWG wird wieder Vertrauen schaffen. Die generelle legalistische Zulassung der Faksimile-Unterschrift wäre sachgerecht, effizient und ohne erkennbaren Rechtsnachteil zulasten der Mieter.

Stellungnahme des Bundesrates vom 18. August 2004

Mietzinserhöhungen sind nach Artikel 269d Absatz 1 des Obligationenrechtes (OR) dem Mieter auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.

Rechtsprechung und herrschende Lehre sehen in der Formularpflicht eine qualifizierte Schriftform, für deren Einhaltung die eigenhändige Unterschrift der erklärenden Person erforderlich ist (vgl. BGE 4C.110/2003, erw. 3.2, mit Hinweisen).

Eine Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Weg (Faksimile-Unterschrift) genügt nach Artikel 14 Absatz 2 OR nur, wenn deren Gebrauch im Verkehr üblich ist.

Ist, wie der Motionär ausführt, bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen die Verwendung amtlicher Formulare mit Faksimile-Unterschriften üblich, so erweist sich eine Intervention des Gesetzgebers als unnötig, weil ein solches Vorgehen nach Artikel 14 Absatz 2 OR zulässig ist.

Die Motion ist deshalb abzulehnen.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass das Bundesgericht im erwähnten Entscheid (Erw. 3.5) bloss ausgeführt hat, es sei nicht notorisch bzw. im konkreten Fall nicht bewiesen, dass der Gebrauch von Faksimile-Unterschriften für formularpflichtige Mietzinserhöhungen üblich sei.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Anliegen der Motion nicht mit einer Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen verwirklicht werden könnte, sondern dass dafür eine Revision des Obligationenrechtes nötig wäre.

Erklärung des Bundesrates vom 18. August 2004

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.