

(Verbindlich ist die französische Originalversion)

Rechtskommission des Nationalrates

3003 Bern

Per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Bern, den 26. November 2021

Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechtes

Sehr geehrte Präsidentin,

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte,

Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz (MV) im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechts zur Umsetzung der folgenden vier parlamentarischen Initiativen:

- **Verschlechterung bei der Untervermietung (15.455 Egloff, SVP)**; Missbräuchliche Untermiete vermeiden
- Erleichterung der Kündigung bei **Eigenbedarf** (18.475 Merlini/Markwalder, FDP);
- Abschaffung der **Formularpflicht bei gestaffelten Mieterhöhungen** (16.458 Vogler, CVP);
- Einführung der **mechanischen Signatur** für Kündigungen und Mieterhöhungen (16.459 Feller, FDP).

Der MV vertritt schweizweit rund 225'000 Mitglieder. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder auf individueller und juristischer sowie auch auf politischer und kollektiver Ebene.

Einleitend betont der MV, dass alle Initiativen, die Gegenstand dieser Vernehmlassung sind, das Mietrecht aus der Sicht der Mieter*innen verschlechtern und das bestehende Ungleichgewicht zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen weiter akzentuieren.

Die Stellung der Vermieter*innen, welche bereits heute durch die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit eine starke Rechtsstellung geniesst, wird im Vergleich zum

europäischen Recht durch die vorliegenden Initiativen nochmals zu Unrecht gestärkt. Die sozialen Kriterien des Mietrechts werden dadurch verwässert, so dass schlussendlich den Mieter*innen als schwächere Partei nur noch ein geringes Mass an Mieter*innenrechten übrig bleibt.

Zudem kritisiert der MV die Aufteilung der Revision des Mietrechtes in mehrere Projekte. Diese Aufteilung ist recht ungewöhnlich, da es um die Überarbeitung des gleichen Gesetzes geht. Dies erschwert die Nutzung der Volksrechte und insbesondere die Möglichkeit, ein Referendum zu organisieren. Zudem sind weitere parlamentarische Vorstösse angenommen worden und in Bearbeitung, so dass das erste Revisionspaket, das heute in die Vernehmlassung geschickt wird, nicht das letzte sein wird, welches das Mietrecht wesentlich verändert. Damit kompliziert sich die Situation im Hinblick auf die Wahrnehmung der direktdemokratischen Rechte der Bevölkerung. Dies ist ein Problem für den Respekt demokratischer Institutionen, aber auch für die Wahrung des sozialen Mieterfriedens in unserem Land.

Vorlage 1: Regeln für die Untervermietung

Die von der Mehrheit vorgelegte Fassung des Entwurfs enthält drei wesentliche Probleme:

- Erstens unterscheidet sie nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung. Häufig wird ein Zimmer dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert: Trennung, Tod einer Mietpartei, Auszug eines Kindes zum Studium usw. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen des Konsultationsentwurfs zu hoch. Der MV unterstützt daher die Minderheit I für Art. 4 Buchstabe d.
- Zweitens ist die im Mehrheitsentwurf vorgesehene Zweijahresfrist in vielen Kontexten viel zu kurz, z. B. bei einem Auslandsstudium, eines vorübergehenden Arbeitsaufenthalts für die Unternehmung im Ausland oder bei einer Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK, deren Dauer oft vier Jahre beträgt, oder in anderen Fällen, die sich auch daraus ergeben, dass der Untermieter, bzw. die Untermieterin länger als zwei Jahre bleiben kann. Dies gilt zum Beispiel für Student*innen, die für die Dauer ihres Studiums in einer anderen Stadt ein Zimmer oder eine Wohnung mieten. Insbesondere zum ersten Punkt: Wenn sich die Vorschrift sowohl auf eine ganze

Unterbringung als auch auf die teilweise Unterbringung bezieht, scheint die Zweijahresfrist hier völlig unzureichend.

- Darüber hinaus wird durch die Version der Mehrheit die weit verbreitete Praxis der kommerziellen Untervermietung vollständig beseitigt. Die Einführung einer Untervermietungsbeschränkung ist eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit ein Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierte Wirtschaftsfreiheit.

Der MV ist strikt gegen den Absatz. 6, mit dem eine ausserordentliche Kündigungsfrist für Untermietverhältnisse eingeführt wird, die nicht den gesetzlichen Kriterien entsprechen. Derzeit ist eine ausserordentliche Kündigung nur in schwerwiegenden Fällen von Vertrauensbruch zwischen den Vertragsparteien möglich, d.h. wenn der Mieter, die Mieterin die Miete nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, insbesondere bei Belästigungen oder Beschädigungen des Mietobjekts. Das Versäumnis, eine vorherige schriftliche Zustimmung zur Untervermietung einzuholen, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, scheint nicht ein ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der sicherlich nicht geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters zu beeinträchtigen (der Hauptmieter schuldet immer die Miete) oder Schäden am Mietobjekt zu verursachen. Folglich kann man nicht von einem Vertrauensbruch sprechen und die härteste Sanktion im Bereich des Mietrechts rechtfertigen, nämlich die Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb einer sehr kurzen Zeitspanne.

Wir sprechen hier von Menschen, die innerhalb weniger Wochen aufgrund einer blossen Formalität ihr Zuhause verlieren könnten. Diese Sanktion ist unverhältnismässig. Zudem bietet er den Vermieter*innen eine einfache Möglichkeit unliebsame Mieter*innen los zu werden, da der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen», derart weit gefasst ist, dass auch unwesentliche Änderungen wie eine blosser Namenskorrektur des Untermieters faktisch zu einer ausserordentlichen Kündigung führen kann. Der Zweck der Initiative, die Vermieter*innen durch die Digitalisierung geförderte Sachverhalte zu schützen, kann nicht als Argument herangezogen werden um drakonische Mittel, wie ein ausserordentlicher Kündigungsgrund einzuführen, steht doch der Vermieterseite stets bei Verletzung der vertraglichen Pflichten der Weg über eine ordentliche Kündigung offen. Die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft rechtfertigt zudem unter dem Blickwinkel des sozialen Mietrechts sowie der Verhältnismässigkeit nicht die Einführung eines derart einschneidenden Instruments auf Seiten der Vermieter*innen.

Im Übrigen enthält der Vernehmlassungsentwurf eine gewisse Klarstellung der gegenwärtigen Situation, insbesondere in Bezug auf die Informationen, die die Mieterschaft über die Untervermietung geben muss. Anzumerken ist allerdings, dass die beabsichtigte Schriftlichkeit der heutzutage fortschreitenden Digitalisierung diametral entgegensteht. So soll einerseits die Schriftlichkeit durch mechanische Unterschriften erleichtert werden, aber andererseits werden derart nicht mehr zeitgemässe Hürden an die Schriftlichkeit in Bezug auf die Untermiete gestellt.

Im erläuternden Bericht zu den Konsultationsentwürfen, S. 10-12, erklärt die Rechtskommission, dass die neuen Regeln zur Untervermietung die Untervermietung der gesamten oder eines Teils der Unterkunft auf kommerziellen Plattformen wie Airbnb einschränken sollen. Der MV ist der Meinung, dass die Massnahme ihr Ziel überhaupt nicht erreicht. Einerseits ist nicht klar, wie eine solche Massnahme das Angebot an Unterkünften auf dieser Art von Plattformen einschränken würde: Da sie nur die Mieterschaft betrifft, also nur einen Teil des Angebots, kann diese Bestimmung nicht als Massnahme zur Bekämpfung des gesamten Phänomens angesehen werden. Zweitens sind die wirksamsten Massnahmen, die in Städten umgesetzt wurden, diejenigen, die die Vergabe von Mietobjekten betreffen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie, sobald eine bestimmte Anzahl von Übernachtungen pro Jahr auf kommerziellen Plattformen zur Verfügung gestellt wird, nicht mehr als solche genutzt wird, sondern als kommerzieller Raum im Sinn der Parahotellerie. Im Rahmen des Projekts ist nichts dergleichen geplant. Der Kanton Waadt verfügt über ähnliche Regeln wie der Entwurf, was die Untervermietung in den Waadtländer Vermietungsregeln und -praktiken betrifft. Diese Regeln haben jedoch die Entwicklung von Airbnb und anderen Plattformen im Kanton nicht verhindert.

Vorlage 2: Mechanische Unterschriften Staffelmieten

Der MV nimmt diesen zweiten Entwurf zur Kenntnis. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieter*innen dar und setzen die Rechtsprechung des Bundesgerichts teilweise um. Wir bedauern jedoch, dass damit eine administrative Erleichterung für die Vermieterschaft angenommen wird, ohne dass zum Ausgleich Verbesserungen ähnlicher Art für die Mieterseite vorgeschlagen werden. Man könnte sich vorstellen, dass die Vermieterseite im Gegenzug verpflichtet wäre, seine Identität im Mietvertrag anzugeben, was derzeit nicht der Fall ist.

Vorlage 3: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs der Vermieterschaft oder ihrer Angehörigen

Die dritte Vorlage der Vernehmlassung zielt darauf ab, eine erleichterte Beendigung des Mietvertrags einzuführen, wenn diese auf den Eigenbedarf des Vermieters, der Vermieterin oder ihrer Angehörigen zurückzuführen ist. Der MV stellt zunächst mit Genugtuung fest, dass die Kommission davon abgesehen hat, die Zivilprozessordnung zu ändern und diese Art von Kündigung dem Schnellverfahren zu unterwerfen. Diese Kündigungen, wenn sie angefochten werden, verdienen eine sorgfältige Prüfung durch die Gerichte, insbesondere um festzustellen, ob der geltend gemachte Bedarf tatsächlich besteht.

Der MV bedauert jedoch, dass der Schutz der Mieter*innen weiter reduziert wird. In der Praxis ist die Kündigung aus Gründen von Eigenbedarf der Vermieterschaft bereits weithin akzeptiert, auch zum Nachteil von schwierigen personellen oder familiären Situationen der Mieterschaft. Der oder die Richter*in nimmt eine echte Interessenabwägung vor. Mit dem neuen Entwurf wird diese Interessenabwägung nun immer zugunsten der Vermieterschaft ausfallen, auch wenn die Situation der Mieterschaft kritisch ist. Man denke hier an eine ältere Person, die schon lange in ihrer Wohnung wohnt und aus der sie geräumt werden müsste. Außerdem zeigt die Praxis, dass der Eigenbedarf sehr oft nur geltend gemacht wird, um einen Mieter bzw. eine Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten, als dies eine Mieterhöhung während des Mietverhältnisses erlaubt hätte. Dieser Missbrauch wird selten offensichtlich und ist ausserordentlich schwierig zu bekämpfen.

Um hier allfälligen Missbräuchen vorzubeugen, bestünde zur Herbeiführung des sozialen Friedens die Möglichkeit, eine Sanktionierung auf Seiten der Vermieter*innen einzuführen, sofern die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben sei, z.B. neuer Absatz: «Wird bei Wohn- und Geschäftsräumen nach Beendigung des Mietverhältnisses dieser nicht vom Vermieter selber, nahen Verwandten oder Verschwägerten in Anspruch genommen, ist der Vermieter dem Mieter gegenüber für den daraus entstandenen Schaden ersatzpflichtig.»

Diese Änderung des Mietrechts wird, wenn sie angenommen wird, erhebliche praktische Probleme verursachen, insbesondere für Mieter*innen, die ihre Wohnung verlieren und fast über Nacht ohne Unterkunft dastehen werden. Wenn die Dringlichkeit des Bedarfs für die Vermieterschaft nicht mehr gegeben ist, dann könnten insbesondere ganze Familien auf der Strasse

stehen, während der Bedarf für den Vermieterschaft, die Wohnung in mehr oder weniger naher Zukunft zu belegen, nicht mehr nachgewiesen werden muss. Diese Unverhältnismässigkeit der auf dem Spiel stehenden Interessen ist nicht sozialverträglich.

Hinzukommt, dass der von der Mieterschaft aus berechtigten Gründen erwirkte Kündigungsschutz vollkommen ins Leere laufen würde, wenn die Vermieterseite den dringenden Eigenbedarf nicht mehr belegen müsste. Die Durchbrechungsmöglichkeit sollte einen Ausnahmecharakter bilden, welcher durch die jetzigen Änderungen obsolet würden. Darüber hinaus führen die unbestimmten Rechtsbegriffe, wie «bedeutenden» und «aktuellen» Eigenbedarf zu einer Rechtsunsicherheit, was für den einen bedeutend ist, kann für einen anderen unwesentlich sein.

Fazit

Aus all diesen Gründen lehnt der MV die in die Vernehmlassung gegebenen Entwürfe 1 und 3 ab. Er nimmt den Entwurf 2 widerwillig zur Kenntnis.

Der MV fordert die Rechtskommission des Nationalrates auf, die Revision nach der üblichen Praxis durchzuführen, d.h. durch einen einzigen Rechtsakt, der die verschiedenen in die Vernehmlassung gegebenen Entwürfe integriert. Dies ist umso mehr gerechtfertigt, als andere parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht noch auf ihre Umsetzung durch die Rechtskommission des Nationalrats warten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Anliegen des Mieterinnen- und Mieterverbandes.