



Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
3003 Bern

17. November 2021 (RRB Nr. 1308/2021)

**Umsetzung vier parlamentarischer Initiativen betreffend das Mietrecht
(Vernehmlassung)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Frauen Nationalrätinnen und Herren Nationalräte

Mit Schreiben vom 6. September 2021 hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung vier parlamentarischer Initiativen betreffend das Mietrecht eröffnet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

1. Allgemeine Bemerkungen

Wir begrüßen sämtliche Änderungen im Mietrecht und schliessen uns den Kommissionsmehrheiten an. Die Eigentumsrechte der Vermietenden werden dadurch gestärkt, ohne die Mieterinnen und Mieter in ihrer Stellung zu schwächen. Allerdings dürften die daraus entstehenden volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt kaum spürbar sein, da es sich eher um geringfügige Änderungen handelt.

2. Bemerkungen zu den Vorlagen im Einzelnen

Vorlage 1, Untermiete (Art. 262 OR) und Unterpacht (Art. 291 OR)

Wir begrüßen die Vorlage 1. Eine Verschärfung der Regelungen betreffend die Befristung der Untermiete (Art. 262 OR) bzw. der Unterpacht (Art. 291 OR) erachten wir als sachgerecht. Missbräuchliche Sachverhalte im Zusammenhang mit der Untermiete können durch die neuen klaren Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete vermieden bzw. vermindert werden. Dadurch kann einer ständigen Untervermietung bzw. Unterverpachtung entgegengewirkt und die gemeldeten Sachverhalte bzw. deren Korrektheit besser überprüft werden.

Vorlage 2, Formvorschriften (Art. 269d Abs. 4 und 5 OR)

Die vorgesehenen Lockerungen der Formvorschriften erachten wir als sachliche Notwendigkeit. Die Zulässigkeit von mechanisch nachgebildeten Unterschriften (Art. 269d Abs. 4 OR), die schriftliche Form der Mietzinserhöhung bei der Staffelmiete (Art. 269d Abs. 5 OR) und die weiteren Regelungen im Zusammenhang mit der Mitteilung der Mietzinserhöhung erachten wir als zeitgemäss und zielführend. Die Vereinfachung der Formvorschriften ermöglicht eine Digitalisierung der Mietzinserhöhungen. Nachgebildete Unterschriften entsprechen der heutigen Zeit und der Verzicht auf amtliche Formulare bei Mietzinsanpassungen von Staffelmietzinsen stellt eine Vereinfachung für die Vermietenden dar ohne Nachteil für die Mieterinnen und Mieter.

Vorlage 3, Kündigung wegen Eigenbedarfs (Art. 271 f. und 261 OR)

Wir erachten die vorgesehene Änderung als angezeigt, da die Geltendmachung von Eigenbedarf für den Vermietenden erleichtert wird. Die Änderung ist unserer Ansicht nach nicht derart gravierend, dass es zu einem Ungleichgewicht zwischen der mietenden und der vermietenden Partei kommt.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Frauen Nationalrätinnen und Herren Nationalräte,
den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatschreiberin:



Jacqueline Fehr

Dr. Kathrin Arioli





Regierungsrat

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
info.regierungsrat@be.ch
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Ihr Zeichen:

1. Dezember 2021

Unser Zeichen: 2021.DIJ.6349

RRB Nr.: 1415/2021

Direktion: Direktion für Inneres und Justiz

Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Vernehmlassung des Bundes: Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht Stellungnahme des Kantons Bern

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 hat uns die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats die Vernehmlassung zum oben genannten Geschäft unterbreitet. Der Regierungsrat des Kantons Bern dankt Ihnen für die Gelegenheit, zu den Vorlagen Stellung nehmen zu können. Gerne äussern wir uns im Folgenden zu den einzelnen Änderungsvorschlägen.

1. Bemerkungen zur Vorlage 1

Das neue Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bzw. der Vermieterin wird als sinnvoll erachtet. Damit werden klare Verhältnisse geschaffen und im Streitfall entfallen die Schwierigkeiten bei der Beweisführung. Allerdings gibt es aus der Sicht des Regierungsrates keinen triftigen Grund für die nichtabschliessende Aufzählung von Verweigerungsgründen in Art. 262 Abs. 4 OR¹. Auch scheint die zeitliche Grenze der Untermietdauer von zwei Jahren zu starr. Die übermässig lange Dauer von Untermietsverhältnissen dürfte in erster Linie bei Wohnräumen zu Problemen führen.

Antrag: Der Regierungsrat beantragt deshalb, hinsichtlich Art. 262 Abs. 4 OR dem Vorschlag der Minderheit I zu folgen.

Mit den übrigen vorgeschlagenen Änderungen ist der Regierungsrat einverstanden. Allerdings ist es fraglich, ob die bei der Untermiete zuweilen auftretenden Probleme bei der Vermietung im Rahmen einer Pacht überhaupt eine Rolle spielen und die Änderung von Art. 291 OR deshalb erforderlich ist.

¹ Schweizerisches Obligationenrecht (OR; SR 220)

2. Bemerkungen zur Vorlage 2

Der Regierungsrat ist mit den Änderungen der Formvorschriften einverstanden. Dadurch werden Abläufe vereinfacht. Zugleich werden die Rechte der Mieterschaft damit nicht beschnitten.

3. Bemerkungen zur Vorlage 3

Einleitend ist zu bemerken, dass die Formulierung «bei objektiver Beurteilung» als nicht sehr geglückt erscheint. Zudem ist es gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bereits heute so, dass unmittelbare, ernsthafte und aktuelle Gründe für eine Selbstnutzung der Sache durch den Vermieter bzw. die Vermieterin oder nahe Angehörige vorliegen müssen und ein Zuwarten unzumutbar erscheinen muss. Der Regierungsrat ist deshalb der Auffassung, dass bei dieser Ausgangslage kein Handlungsbedarf für eine Änderung dieser Bestimmungen im OR besteht.

Antrag: Der Regierungsrat beantragt, auf die vorgeschlagene Änderung zu verzichten.

Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Anliegen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates



Beatrice Simon
Regierungspräsidentin



Christoph Auer
Staatsschreiber

Verteiler

- Bau- und Verkehrsdirektion
- Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion

Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen

per E-Mail
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 23. November 2021

Protokoll-Nr.: 1407

Parlamentarische Initiativen im Mietrecht

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, sich zu den oben erwähnten parlamentarischen Initiativen im Mietrecht vernehmen zu lassen. Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen mit, dass wir die vorgesehenen Änderungen grundsätzlich begrüssen, uns aber folgende Bemerkungen dazu erlauben:

Untermiete (Art. 262 E-OR)

Wesentlicher Punkt des Vorschlags ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Untermiete wie auch die Schriftlichkeit eines Begehrens zur Untermiete mit entsprechenden Angaben zum Untermietverhältnis (Art. 262 Abs. 1 und 2). Die vorgeschlagene Regelung bringt für die Mietparteien gegenüber dem geltenden Recht einen zusätzlichen formellen Aufwand. Jedoch ist es im Streitfall ein Vorteil für beide Parteien, weil damit der Sachverhalt beweismässig erstellt ist. Nicht konsequent erscheint Artikel 262 Absatz 2: Soll zukünftig Schriftlichkeit gelten, dann konsequenterweise zwingend. Wenn die Parteien durch schriftliche Vereinbarung von der Schriftlichkeit des Untermietbegehrens abweichen können sollen, dann stellt sich die Beweisproblematik wieder wie bisher (mündliche Abreden). Konsequenterweise sollte auch die Information des Mieters über die Änderung der Untermiete nur schriftlich

möglich sein (Art. 262 Abs. 3). Dass Artikel 262 Absatz 4 wie bisher keine abschliessende Aufzählung von Verweigerungsgründen enthalten soll, erscheint sinnvoll, weil im Rechtsalltag auch andere als die neu vorgesehenen Gründe eintreten können.

Minderheit I: vgl. Ausführungen oben.

Minderheit II: Zur Streichung von Absatz 4 vgl. Ausführungen oben.

Die in Absatz 5 vorgeschlagene Regelung entspricht dem geltenden Absatz 3. Dass mit Absatz 6 bei entsprechenden Verletzungen ein ausserordentliches Kündigungsrecht explizit im Gesetz erwähnt werden soll, ist fragwürdig: Ein Mietverhältnis kann wegen Verletzung des geltenden Absatz 3 nach erfolgloser Abmahnung und entsprechender Schwere der Vertragsverletzung ausserordentlich nach Artikel 257f OR gekündigt werden.

Minderheit III: Auf die Einführung des vorgeschlagenen Absatz 6 kann verzichtet werden.

Unterpacht (Art 291 E-OR)

Wir verweisen grundsätzlich auf die obigen Ausführungen zur Miete. Allerdings wird hier konsequenterweise vorgesehen, dass ein Unterpachtbegehren immer schriftlich gestellt werden muss, was zu begrüssen ist. Und auch hier erscheint uns die Beschränkung der Unterpacht auf zwei Jahre als Verweigerungsgrund unrealistisch. Pachtverträge werden heute vor allem noch im Gastrogewerbe, Agrargewerbe etc. abgeschlossen. Solche Pachtverträge sind regelmässig für mehrere Jahre vorgesehen und werden mit fester Vertragsdauer abgeschlossen, nicht zuletzt im Hinblick auf die zu tätigen Investitionen der Pächterinnen oder Pächter.

Minderheit I: Wir stimmen der Streichung von Absatz 4 zu.

Minderheit II und Minderheit III: Es wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Untermiete verwiesen.

Minderheit IV: Eine Streichung des Artikels 291 kommt aus unserer Sicht nicht in Frage, weil Unterpachtverhältnisse zwar nicht allzu häufig, aber dennoch im Rechtsalltag existieren.

Unterschrift Mietzinserhöhung (Art. 269d E-OR)

Die Einführung eines neuen Absatz 4 in Artikel 269d wird damit begründet, dass Mietzinserhöhungen etc. im Verkehr üblich seien und im Praxisalltag in grosser Anzahl versandt würden. Dies trifft auf die grossen Immobilienverwaltungen zu. Daher spricht nichts gegen eine Einführung der mechanischen Unterschrift. Für Kündigungen erachten wir die Regelung vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit als problematisch. In beiden Fällen muss ein amtliches Formular verwendet werden. In der Praxis würden zukünftig Formulare erscheinen (Mietzinserhöhung), die mit einer mechanischen Unterschrift versehen sein dürfen, während andere wiederum (Kündigungen) eine echte Unterschrift aufweisen müssen. Angesichts der durchschnittlichen Aufmerksamkeit der Anwender muss damit gerechnet werden, dass die geplante Regelung der mechanischen Unterschrift zu Verwechslungen bzw. Irrtümern über die Anwendbarkeit führen wird. Insofern wäre es wohl zu begrüssen, wenn die Regelung, die sicher einem Bedürfnis entspricht, generell für alle Formen der Formularverwendung übernommen würde.

Dass bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen das amtliche Formular für die Anzeige einer Staffel nicht mehr verwendet werden muss, macht Sinn: Gemäss dem geltenden Artikel 270d können gestaffelte Mieten nicht angefochten werden (vorbehältlich des Anfangsmietzinses). Daher kann auf die Verwendung des amtlichen Formulars ohne weiteres verzichtet werden.

Kündigung eines Mietvertrags wegen Eigenbedarf (Art. 261, 271a und 272 E-OR)

Die in Artikel 261 Absatz 2 lit. a vorgesehene Änderung soll einem neuen Eigentümer die Durchsetzung seines Eigenbedarfs erleichtern, indem das Argument der Dringlichkeit abgeschwächt werden soll und zwar mit der neuen Formulierung "bedeutend". Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass eine ausserordentliche Kündigung nur in Frage kommt, wenn unmittelbar vorher ein Eigentumserwerb stattfand (während einer beschränkten Zeit nach dem Erwerb). Insofern dürfte die neue Formulierung nichts daran ändern, dass bei der Prüfung des konkreten Sachverhalts die "Dringlichkeit" nach wie vor eine Rolle spielen wird (z.B. hat eine junge Familie ein Eigenheim erworben, dass sie aus finanziellen Gründen selbst bewohnen muss). Die Ergänzung "objektive Beurteilung" ist aus unserer Sicht reine Kosmetik, denn die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung wurden auch in der Vergangenheit objektiv beurteilt. Dasselbe gilt für die Ergänzung "konkret" gemäss Minderheitsantrag. Die ausserordentliche Kündigung eines bestimmten Mietverhältnisses orientiert sich immer an den konkreten Umständen. Gemäss Lehre und Rechtsprechung wird bei Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs vorausgesetzt, dass er neben der Dringlichkeit konkret und aktuell sein muss. Wenn, dann sollte die Bestimmung gemäss den Formulierungen aus der Rechtsprechung aktualisiert werden. Mit der Einführung unbestimmter Rechtsbegriffe wird die Anwendung einer Norm wesentlich erschwert.

Freundliche Grüsse



Paul Winiker
Regierungsrat



CH-6061 Sarnen, Postfach 1561, SJD

Per E-Mail an:

Kommission für Rechtsfragen NR
3003 Bern

Recht@bwo.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen: OWSTK.4146
Unser Zeichen: fu

Sarnen, 1. Dezember 2021

Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht (OR); Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Gelegenheit der Stellungnahme zur Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht (OR) danken wir Ihnen. Wir haben die drei Vorlagen geprüft und stimmen diesen grundsätzlich zu. Zu den einzelnen Vorlagen haben wir folgende Anmerkungen.

Zur Vorlage 1 - Untermiete

Dass eine Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters untervermietet werden kann, entspricht bereits jetzt der gesetzlichen Regelung in Art. 262 OR. Neu soll diese Zustimmung vom Vermieter in der Regel schriftlich eingeholt werden und der Vermieter hat ein ausdrückliches Kündigungsrecht, falls die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung oder mittels falscher Angaben erfolgt ist. Da der Mieter die Namen der Untermieter im Untermietbegehren angeben muss, ist eine generelle Untermiete über "Online-Vermittlungsplattformen" ohne Kenntnis des Vermieters neu ausgeschlossen. Der Vermieter hat mit der klaren Formulierung von Art. 262 Abs. 2 lit. a das Recht bei jeder Untervermietung zu wissen, wer die Untermieter sind. Hält sich der Mieter nicht daran, kann der Vermieter das Mietverhältnis nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mind. 30 Tagen kündigen. Somit dürfte die Problematik einer Untermietung mit diesen zusätzlichen Anforderungen entschärft werden. Zusätzlich kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer Untervermietung von mehr als 2 Jahren ausdrücklich verweigern.

Zur Vorlage 2 - Formvorschriften

Die ausdrückliche Zulassung von sogenannten "Faksimile-Unterschriften" für Mietzinserhöhungen und andere einseitigen Vertragsänderungen ist zu befürworten. Das Bedürfnis grösserer Immobilienverwaltungen, ihre Liegenschaften digital bewirtschaften zu können, ist nachvollziehbar. Bei jedem Formular für eine "Mietzinsänderung oder andere einseitige Vertragsänderung" eine eigenhändige

Unterschrift zu verlangen, ist nicht mehr zeitgemäss. Da die Immobilienverwaltungen entweder das kantonale Formular verwenden müssen oder ihr eigenes Formular zuerst von der Schlichtungsbehörde genehmigen müssen, ist dem Rechtsschutz auch bei "Faksimile-Unterschriften" genüge getan. Auch zu begrüssen ist, dass für die Mitteilung von gestaffelten Mietzinserhöhungen die schriftliche Form genügt, da die Parteien bereits einen gestaffelten Mietzins im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart haben. Jede Mietzinserhöhung noch ausdrücklich mit dem amtlichen Formular anzeigen zu müssen, ist nicht notwendig, insbesondere weil eine einzelne Erhöhung nicht angefochten werden kann.

Zur Vorlage 3 - Kündigung wegen Eigenbedarfs

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bei einem neuen Eigentümer ist bereits geltendes Recht. Der neue Eigentümer ist dabei nicht an die (mit dem bisherigen Eigentümer) vertraglich abgemachten Kündigungsfristen gebunden. Nach bisherigem Recht muss der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf geltend machen können. Ob die neue Formulierung "bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf" besser ist, ist für uns fraglich. Letztendlich ist es unumgänglich bei einer allfälligen Erstreckung die Interessen des neuen Eigentümers und dem Mieter, dem gekündigt wird, im Einzelfall abzuwägen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Ausführungen.

Freundliche Grüsse



Christoph Amstad
Regierungsrat

Kopie an:

- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Amt für Justiz
- Staatskanzlei (Kommunikation)



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

PER E-MAIL

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 30. November 2021

Justiz- und Sicherheitsdirektion. Vernehmlassung der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates betreffend vier Parlamentarische Initiativen. 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden; 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen; 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären; 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.
Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrter Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. September 2021 eröffnete die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates unter anderem bei den Kantonen das Vernehmlassungsverfahren zur vier Parlamentarischen Initiativen. Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

1 15.455 n Parlamentarische Initiative Egloff (Missbräuchliche Untermiete vermeiden)

Um in Zukunft Missbräuche bei der Untermiete und der Unterpacht zu verhindern, sollen im Mietrecht Bestimmungen aufgenommen werden, welche die Anforderungen der Untermiete anpassen und ergänzen. Neu soll festgehalten werden, dass für die Zulässigkeit einer Untermiete respektive einer Unterpacht die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Verpächters erforderlich ist. Werden die Voraussetzungen nicht eingehalten, soll der Vermieterin respektive dem Verpächter neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen. Der Regierungsrat unterstützt die Vorlage, da hiermit in Zukunft Missbräuche im Zusammenhang mit Untervermietungen und -pachtungen verhindert werden können. Der Vermieter muss ein griffiges Instrument erhalten um eine zustimmungslose Untervermietung oder die Untermiete, die gestützt auf eine treuwidrig erschlichene Zustimmung erfolgt, effektiv sanktionieren können.

2 16.458 n Parlamentarische Initiative Vogler (Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen) und 16.459 n Parlamentarische Initiative Feller (Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären)

Die bestehenden Formvorschriften im Mietrecht sollen in zwei Teilbereichen leicht gelockert werden. So soll in Zukunft für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c des Obligationenrechts (OR; SR 220) vorgesehen ist, die schriftliche Form genügen. Gemäss geltendem Recht muss dafür ein amtliches Formular verwendet werden. Zudem wird vorgeschlagen, dass für die Unterzeichnung des amtlichen Formulars, welches bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden ist, neu eine mechanische Unterschrift (Faksimile) genügt.

Die Schriftlichkeit als Form ist bei den Allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts geregelt. Gemäss Artikel 14 Abs. 2 OR wird eine Nachbildung der eigenhändigen Schrift auf mechanischem Wege nur da als genügend anerkannt, wo deren Gebrauch im Verkehr üblich ist, insbesondere wo es sich um die Unterschrift auf Wertpapieren handelt, die in grosser Zahl ausgegeben werden. Der Vorentwurf erfüllt nun ein Anliegen, das in der Vergangenheit sowohl durch Mitglieder der Bundesversammlung als auch durch den Bundesrat vorgebracht worden ist. Der Regierungsrat ist auch der Meinung, dass die Schaffung einer spezifischen Vorschrift, welche im Verhältnis zu Artikel 14 Abs. 2 OR eine *lex specialis* darstellt, hier Klarheit schafft.

3 18.475 n Parlamentarische Initiative (Merlini) Markwalder (Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen)

Eine weitere Änderung soll im Bereich der Kündigung bei Geltendmachung von Eigenbedarf an einer Mietsache greifen. Die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen gelockert werden, sodass es für eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer einfacher wird, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen. Diese Stärkung der Stellung der Eigentümerschaft im Zusammenhang mit der Geltendmachung eines Eigenbedarfs wird ebenfalls unterstützt.

Der Regierungsrat Nidwalden bedankt sich noch einmal für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Er unterstützt die vorgesehenen Änderungen.

Wir danken Ihnen, wenn Sie unsere Überlegungen bei Ihren weiteren Arbeiten berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES



Karin Kayser-Frutschi
Landammann




lic. iur. Armin Eberli
Landschreiber

Geht an:
- recht@bwo.admin.ch

Regierungsrat
Rathaus
8750 Glarus

Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

Glarus, 23. November 2021
Unsere Ref: 2021-194

Vernehmlassung i. S. 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden; 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen; 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären; 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir. Die drei Erlassentwürfe verfolgen einerseits den Zweck der Missbrauchsbekämpfung, andererseits reduzieren sie die im Mietrecht die Vertragsfreiheit einschränkenden Vorschriften in angemessener Weise. Die Vorlagen werden von uns entsprechend unterstützt.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Für den Regierungsrat


Marianne Lierhard
Landammann


Hansjörg Dürst
Ratsschreiber

E-Mail an (PDF- und Word-Version):
- Recht@bwo.admin.ch

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrats
Frau Nationalrätin
Laurence Fehlmann Rielle
Präsidentin
Postfach
3003 Bern

Zug, 30. November 2021 sa

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen – Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zu drei Vorlagen zu den obengenannten parlamentarischen Initiativen betreffend Umsetzung Mietrecht Stellung zu nehmen. Dementsprechend gliedern wir unsere Stellungnahme nach den drei unterbreiteten Vorlagen.

Vorlage 1: Untermiete

Anträge:

Antrag 1.1: Art. 262 Art. 1, 2 und 3 ist zuzustimmen.

Begründung zu Antrag 1.1: Die Änderung betreffend Schriftlichkeit des Untermietbegehrens und der Zustimmung ist sinnvoll, da Schriftlichkeit grundsätzlich eine erhöhte Rechtssicherheit bietet. Die vorgeschlagene Änderung von Abs. 3 ist aufgrund der geänderten Abs. 1 und 2 folgerichtig.

Antrag 1.2: Art. 262 Abs. 4 OR sei wie folgt zu formulieren: «Der Vermieter kann **schriftlich** die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:».

Begründung zu Antrag 1.2: Die Verweigerung der Zustimmung soll aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit in schriftlicher Form erfolgen.

Antrag 1.3: Sollte sich die Minderheitsmeinung I durchsetzen, lehnen wir sie ab.

Begründung zu Antrag 1.3: Es dient der Rechtssicherheit, wenn die Gründe zur Verweigerung der Zustimmung gesetzlich festgehalten sind.

Antrag 1.4: Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR gemäss Vorlage sei zu streichen oder allenfalls auf ganze Wohnungen (anstelle auf einzelne Zimmer) zu beschränken.

Begründung zu Antrag 1.4: Diese Bestimmung ist abzulehnen, da sie unbefristete Untermietverhältnisse ausschliesst. Wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Untermietvertrages nicht feststeht, wie lange das Untermietverhältnis dauern wird, besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass es länger als zwei Jahre dauern könnte, womit der Vermieter gestützt auf diese Bestimmung die Zustimmung verweigern könnte. Gerade im Falle der Untermiete von einzelnen Zimmern erscheint diese Einschränkung als zu weitgehend, so würden viele Formen der Wohngemeinschaften verhindert. Eine Formulierung, welche sich auf ganze Wohnungen beschränkt, wäre eher denkbar.

Antrag 1.5: Sollte sich die Minderheitsmeinung I durchsetzen, beantragen wir die Streichung von Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR.

Begründung zu Antrag 1.5: Schon heute kann die Vermieterschaft aus diesem Grund das Mietverhältnis gestützt auf den geltenden Art. 262 OR und basierend auf der Rechtsprechung zu künden. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

Antrag 1.6: Sollte sich die Minderheitsmeinung II oder III zu Art. 262 Abs. 6 OR durchsetzen, sind sowohl eine Mahnfrist wie auch ein Kündigungstermin festzuhalten.

Begründung zu Antrag 1.6: Bereits unter dem geltenden Recht kann das Mietverhältnis wegen Pflicht-/Vertragsverletzungen (mindestens ordentlich) gültig gekündigt werden. Die Notwendigkeit einer neuen Bestimmung ist daher schon im Grundsatz in Frage zu stellen. Sollte sich Minderheitsmeinung II oder III durchsetzen und in das OR aufgenommen werden, sind im Sinne der Klarheit und Rechtssicherheit die Festlegung einer Mahnfrist wie auch eines Kündigungstermins zwingend notwendig.

Ergänzender Hinweis zur Minderheitsmeinung II betr. Art. 262 Abs. 5 OR:

Dieser Absatz entspricht dem geltenden Art. 262 Abs. 3 OR und beinhaltet keine materielle Änderung des geltenden Rechts. In grundsätzlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass der direkte Durchgriff der Vermieterschaft zur Untermieterschaft allerdings problematisch ist und auch dem Wesen der Untermiete nicht entspricht.

Zu den Revisionsvorschlägen zum Pachtrecht

Die oben gemachten Anträge und Bemerkungen beziehen sich in analoger Art und Weise auf die vorgesehenen Änderungen zum Pachtrecht.

Vorlage 2: Formvorschriften

Wir unterstützen die vorgeschlagenen Änderungen, sie sind unbestritten und bieten keine besonderen Schwierigkeiten.

Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Anträge:

Antrag 3.1: In Art. 261 Abs. 2 OR und Art. 271a Abs. 3 Bst. a OR sei der Begriff «bei objektiver Beurteilung» zu streichen.

Begründung zu Antrag 3.1: Der Begriff «bei objektiver Beurteilung» ist unnötig, da die Rechtsanwendung immer unter objektiver Beurteilung zu erfolgen hat. Dies gilt insbesondere für die Schlichtungsbehörden, denn sie bieten mit ihrer paritätischen Zusammensetzung Gewähr dafür.

Antrag 3.2: Im Zusammenhang mit der neuen Charakterisierung des «Eigenbedarfs» in den Artikeln 261 Abs. 2 und 271a Abs. 3 Bst. a OR sei die im Entwurf gewählte Formulierung (und nicht die der Minderheitsmeinung) zu wählen.

Begründung zu Antrag 3.2: Gemäss erläuterndem Bericht soll es das Ziel sein, dass der Eigenbedarf leichter geltend gemacht werden kann. Der Formulierung der Vorlage «bedeutend und aktuell» ist hierfür Grundlage genug.

Antrag 3.3: In Art. 272 Abs. 2 Bst. d OR sei der Begriff «objektiv zu beurteilende» zu streichen.

Begründung zu Antrag 3.3: vgl. Begründung zu Antrag 3.1

Antrag 3.4: Betreffend Art. 272 Abs. 2 Bst d OR sei weder die Anpassung der Formulierung gemäss Vorlage noch gemäss der Minderheitsantrag vorzunehmen.

Begründung zu Antrag 3.4: Die vorgeschlagene Ergänzung halten wir für unnötig, denn die vorzunehmende Interessenabwägung beinhaltet bereits die Notwendigkeit, den Eigenbedarf auf seine Dringlichkeit, Bedeutung und Aktualität zu prüfen.

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Zug, 30. November 2021

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Martin Pfister
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

Kopie per E-Mail an:

- recht@bwo.admin.ch (Word und PFD)
- Obergericht (info.og@zg.ch) (PDF)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch) (PDF)
- Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtrecht (miet.zug@zg.ch) (PDF)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch) (PFD)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- Staatskanzlei (info.staatskanzlei@zg.ch) (PDF) mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Website des Kantons Zug



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

PAR COURRIEL

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Courriel : Recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 23 novembre 2021

Mise en œuvre des initiatives parlementaires relative au droit du bail : Procédure de consultation de la Commission des affaires juridiques du Conseil national

Madame, Monsieur,

Nous nous référons au courrier du 6 septembre 2021 de Madame Laurence Fehlmann Rielle, présidente de la Commission des affaires juridiques du Conseil national et, après analyse de son contenu, le Conseil d'Etat vous fait part de sa détermination.

Le Conseil d'Etat salue la volonté de traiter les initiatives parlementaires 15.455 (Egloff : Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 (Vogler : Majoration échelonnée du loyer, non aux formulaires inutiles), 16.459 (Feller : Droit du bail, autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique), 18.475 (Markwalder : (Merlini) : résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches, simplifier la procédure) de manière globale au travers de trois projets d'actes. Ce mode de faire permet d'avoir une vision d'ensemble cohérente et une forme d'unité de matière.

Commentaires relatifs aux trois projets d'actes :

Commentaires relatifs au Projet 1 : Sous-location : d'une manière générale le Conseil d'Etat est d'avis qu'il paraît logique que le locataire puisse sous-louer avec le consentement écrit du bailleur.

- > Modification du Code des obligations aux articles 262 et 291 : le Conseil d'Etat partage les modifications proposées, sans valider l'avis de minorités.

Commentaires relatifs au Projet 2 : Règles de forme : le Conseil d'Etat valide le fait que la forme de signature via un moyen mécanique soit acceptable.

Commentaires relatifs au Projet 3 : Résiliation pour besoin propre : le Conseil d'Etat partage l'avis que lors d'un changement de propriétaire, l'utilisation par le nouvel acquéreur ou ses proches parents ou alliés ne doit pas être rendu difficile et délicat mais doit au contraire être facilité, pour de justes motifs, et dans des délais proposés.

- > Modification du Code des obligations aux articles 261 et 271 et 272 : le Conseil d'Etat partage les modifications proposées, sans valider l'avis de minorités.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-François Steiert, Président



Jean-François Steiert

Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat



Danielle Gagnaux-Morel

Signature électronique qualifiée · Droit suisse

L'original de ce document est établi en version électronique

Kommission für Rechtsfragen des
Nationalrates (RK-N)
Parlamentdienste
3003 Bern

30. November 2021

**15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mitvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen
Vernehmlassung**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 6. September 2021 eingeladen, zu oben erwähnten Vorentwürfen zum Mietrecht Stellung zu nehmen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen uns gerne wie folgt vernehmen:

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Wir begrüssen die parlamentarische Initiative mit dem Ziel, die Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete in Art. 262 OR klar festzulegen. Insbesondere begrüssen wir, dass ein Untermietbegehren schriftlich gestellt werden muss und die Zustimmung seitens des Vermieters ebenfalls schriftlich zu erfolgen hat (Abs. 1 und Abs. 2 gemäss Pa. Iv.). Das Erfordernis der Schriftlichkeit ist für Vermieter wie auch Mieter aus beweisrechtlicher Sicht von Vorteil.

Ebenfalls erachten wir es als sinnvoll, dass der Inhalt des Untermietbegehrens gesetzlich festgelegt wird und es nicht die Aufgabe des Vermieters ist, die Herausgabe der Vertragsbedingungen des Untermietverhältnisses beim Mieter zu verlangen (Abs. 2 gemäss Pa. Iv.).

Hingegen lehnen wir die Formulierung «der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn» (Abs. 3 gemäss Pa. Iv.) ab. Diese Formulierung führt dazu, dass der Vermieter in jedem Fall die Zustimmung zu einer Untermiete verweigern kann. Eine solche vollständige Aufhebung der Einschränkung der Zustimmungsverweigerung würde dem Recht auf Untermiete und damit dem Grundsatz von Art. 262 OR zuwiderlaufen (vgl. BGer 4C.155/2000 vom 30. August 2000 E. 2a). Es wird deshalb angeregt, auf die Formulierung «kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn» zu verzichten und die Formulierung «kann die Zustimmung nur verweigern, wenn» beizubehalten.

Wir begrüssen die vorgesehene Beschränkung der Untermietdauer von zwei Jahren (Abs. 3 lit. d

gemäss Pa. Iv.).

Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter (Untervermieter) sind die Untermieter die Leidtragenden, obwohl sie nicht für den Gesetzesverstoss des Mieters (Untervermieter) verantwortlich sind. Zum Schutze der Untermieter lehnen wir deshalb die Einführung des vorgesehenen Abs. 5 bzw. der Kündigungsmöglichkeit innert 30 Tagen ab. Es ist dem Vermieter nach bestehendem Recht möglich, bei einer Verletzung gegen Art. 262 Abs. 2 OR (oder Abs. 3 gemäss Pa. Iv) dem Mieter (Untervermieter) ordentlich zu kündigen. Gemäss BGE 134 III 300 E. 3 kann der Vermieter zudem gestützt auf Art. 257f OR auch mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

Wir lehnen die Pa. Iv. bzw. die Anpassung von Art. 269d OR ab. Das Bundesgericht hat mit dem Entscheid BGER 4A_124/2019 vom 1. November 2019 betreffend die Frage zur Formularpflicht bei Staffelmieten bereits Klarheit geschaffen. Somit ist eine vertraglich gültig festgehaltene Staffelung ohne jede Form von Anzeige auf den vereinbarten Zeitpunkt wirksam.

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

Wir begrüssen die Pa. Iv. mit dem Ziel, den Verwaltungsaufwand durch die Zulässigkeit von Faksimileunterschriften bei Mitteilungen über Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsveränderungen zu vermindern. Wir sind ebenfalls der Meinung, dass dadurch die Stellung der Mieter nicht verschlechtert wird, da der Zweck der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 1 OR die Information des Mieters über die Gründe der Mietzinserhöhung und deren Anfechtungsmöglichkeiten ist. Gemäss dem Bundesgericht dient das Erfordernis der handschriftlichen Unterschrift dazu, dass die Erklärung eindeutig der Vermieterschaft zugerechnet werden kann (BGE 138 III 401 E.4.2). Unseres Erachtens ist der Zweck der Zurechenbarkeit auch mit einer auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschrift erfüllt.

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Wir können das Bedürfnis der Pa. Iv. nachvollziehen, die Anforderungen an die Kündigung wegen dringendem Eigenbedarf zu lockern und das Verfahren zu verkürzen. Jedoch besteht bei einer Lockerung der Voraussetzungen und dem Wegfall eines Schlichtungsverfahrens die Gefahr, dass für Vermieter ein Anreiz geschaffen wird, den dringenden Eigenbedarf als Kündigungsgrund vorzuschieben. Bereits nach geltendem Recht sind Vermieter bei Kündigungen wegen dringendem Eigenbedarf bessergestellt als bei Kündigungen aus anderen Gründen (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Damit sich ein Vermieter nicht zu Unrecht auf eine Kündigung wegen dringendem Eigenbedarf stützen kann, ist es wichtig, dass die Gerichte die Voraussetzungen kritisch und nach strengem Massstab prüfen. Ebenfalls würde mit der Annahme der Pa. Iv. der Kündigungsschutz des Mieters geschmälert werden, da er eine Kündigung wegen dringendem Eigenbedarf nicht mehr kostenlos vor der Schlichtungsbehörde anfechten kann. Aufgrund des Erwähnten lehnen wir die Pa. Iv. ab.

Für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu dürfen, bedanken wir uns bestens.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES


Susanne Schäffner
Frau Lardammann


Andreas Eng
Staatsschreiber



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an

Bundesamt für Wohnungswesen BWO Recht
Recht@bwo.admin.ch

Basel, 30. November 2021

Regierungsratsbeschluss vom 30. November 2021

Vernehmlassung zu:

- **15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden**
- **16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen**
- **16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären**
- **18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 06. September 2021 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR)) vom 30. März 1911 (SR 220) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unsere Anträge und unsere Bemerkungen zur Berücksichtigung zukommen. Da die Änderungen verschiedene Themenbereiche des Mietrechts (und teilweise des Pachtrechts) betreffen, werden diese nachfolgend in der Reihenfolge der Vorlagen und mittels Untertiteln zu den einzelnen Artikeln behandelt.

1. Grundsätzliche Einschätzung, Anmerkungen und Anpassungswünsche

1.1 Vorlage 1

Die Vorlage 1 befasst sich mit der Untermiete (sowie der verwandten Unterpacht). Nachdem, zufolge der Ergebnisse der Vernehmlassung im März 2019 auf eine Ergänzung der VMWG mit einem Artikel 8a «Generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete» verzichtet wurde, will die Vorlage 1 nun davon abweichend eine Verschärfung der Voraussetzungen unter denen eine Untermiete zulässig ist. In gleicher Art und Weise soll auch die Unterpacht angepasst werden.

1.1.1 Art. 262 OR

Die bisherige Rechtslage sieht bei der Untermiete gemäss Art. 262 OR vor, dass die Mieterschaft die Mietsache mit (formfreier) Zustimmung der Vermieterschaft grundsätzlich untervermieten darf, ausser es läge ein gesetzlich vorgesehener Verweigerungsgrund vor. Zulässige Verweigerungsgründe sind die Weigerung der Mieterschaft zur Bekanntgabe der Bedingungen der Untermiete, die Missbräuchlichkeit der Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag sowie das Entstehen wesentlicher Nachteile aus der Untermiete für die Vermieterschaft.

1.1.1.1 Mehrheitsvorschlag

Der Mehrheitsvorschlag sieht verschiedene grundlegende Verschärfungen zum Nachteil der Mieterschaft vor.

Zunächst soll zukünftig gemäss Abs. 1 und 2 der Vorlage die Untervermietung nur noch mit schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterschaft sowie unter Nennung verschiedener zusätzlicher Informationen im Untermietbegehren durch die Mieterschaft zulässig sein. Bislang waren weder die Zustimmung, noch das Untermietbegehren an eine besondere Form gebunden und konnten mündlich, schriftlich oder stillschweigend erfolgen. Insbesondere handelte es sich bislang bei der Zustimmung der Vermieterschaft auch um keine Gültigkeitsvoraussetzung der Untermiete.

Sodann soll in Abs. 4 künftig die bislang abschliessende gesetzliche Liste der Verweigerungsgründe der Vermieterschaft einerseits durch den Verweigerungsgrund der Untermietdauer von mehr als zwei Jahren ergänzt werden und andererseits ausgeweitet werden durch gesetzlich nicht genannte weitere Verweigerungsgründe. Bereits gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wurde der Fall erfasst, in welchem die Mieterschaft nicht mehr beabsichtigte, das Mietobjekt in absehbarer Zeit selbst zu gebrauchen. Es waren jedoch keine zeitlichen Grenzen gesetzt, vielmehr kam es auf die Verhältnisse des Einzelfalles an. Die bisherige Auflistung der Verweigerungsgründe ist klar, verständlich und enthält grundsätzlich überprüfbare Verweigerungsgründe.

Abschliessend wird in Abs. 6 als Konsequenz eines Verstosses, d.h. dem Fehlen der schriftlichen Zustimmung, der Mitteilung falscher Angaben oder der fehlenden Information über Änderungen, die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung nach schriftlicher Mahnung vorgesehen. In der aktuell gültigen Rechtslage steht der Vermieterschaft bereits ein vergleichbares ausserordentliches Kündigungsrecht gemäss Art. 257f Abs. 3 OR zur Verfügung, wobei als zusätzliche Voraussetzung der Kündigungszulässigkeit zu prüfen ist, ob die Untermiete nicht zustimmungsfähig ist.

Zur zusätzlichen Bekämpfung und vorbeugenden Verhinderung möglicher Missbrauchsproblematiken – insbesondere im Zusammenhang mit missbräuchlicher Untervermietung durch die Mieterschaft über Airbnb – wird eine Verschärfung des Untermietrechts gemäss der Vorlage 1 grundsätzlich begrüsst. Bezüglich die durch die Mehrheit vorgeschlagenen Öffnung der Liste der Verweigerungsgründe gemäss Abs. 4 der Vorlage, durch die Verwendung der Bezeichnung «insbesondere» für bislang unbekannte beziehungsweise unbestimmte Gründe, sei jedoch folgendes festgehalten: Eine derartige Öffnung würde zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit sowie einer voraussichtlich deutlichen Steigerung von Streitfällen zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft und damit – in Verbindung mit Abs. 6 – auch von entsprechenden Gerichtsverfahren führen. Zudem ist anzumerken, dass der neue Verweigerungsgrund von Art. 262 Abs. 4 lit. d. der Vorlage nicht zielführend ist und die schwierige Beweisführung über die Absicht des Mieters, das Mietobjekt dauerhaft unterzuvermieten, nicht erleichtert. Bei einer derartigen Konstellation erfolgt regelmässig eine unbefristete Untervermietung. Art. 262 Abs. 4 lit. d der Vorlage stellt somit eine wirkungslose Verschärfung und Abweichung von einer bereits kohärenten und einzelfallgerechten Praxis des Bundesgerichts dar und ist deshalb in der Form des Mehrheitsvorschlages abzulehnen (vgl. diesbezüglich jedoch nachfolgende Äusserungen in Ziff. 1.1.1.2).

Entsprechend wird die Vorlage in der vorliegenden Form mit Ausnahme von Art. 262 Abs. 4 befürwortet. Bzgl. Art. 262 Abs. 4 der Vorlage wird der Minderheitsvorschlag I zu Art. 262 Abs. 4 der Vorlage (nachfolgende Ziff. 1.1.1.2) befürwortet und beantragt, diesen der Vorlage der Mehrheit vorzuziehen.

1.1.1.2 Abs. 4 Minderheitsvorschlag I

Sollte der Vorlage zur Anpassung von Art. 262 OR Folge geleistet werden, so wird der Minderheitsvorschlag I bzgl. Art. 262 Abs. 4 der Vorlage bevorzugt. Ein Paradigmenwechsel, wonach die Mieterschaft im Grundsatz ein (beschränktes) Recht zur Untermiete zusteht und dieses lediglich unter bestimmten gesetzlich abschliessend genannten Gründen durch die Vermieterschaft verweigert werden darf, ist mangels eines entsprechenden Schutzbedürfnisses der Vermieterschaft sowie der Steigerung der Rechtsunsicherheit nicht angezeigt. Entsprechend sollten die gesetzlich abschliessend genannten Verweigerungsgründe in der jetzigen Gestalt bestehen bleiben und nicht unbestimmt geöffnet werden.

1.1.1.3 Abs. 4 Minderheitsvorschlag II

Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Eine umfassende Entfernung der Verweigerungsgründe aus dem Gesetz reduziert den Schutz der Mieterschaft massgebend und führt zu einer deutlich erhöhten Rechtsunsicherheit sowie zusätzlichem Streitpotenzial zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft. Entsprechend wird dieser Minderheitsvorschlag klar abgelehnt.

1.1.2 Art. 291 OR

Es wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 1.1.1 verwiesen, welche auch für die Unterpacht gelten. Sollte Art. 262 der Vorlage geändert werden, so müsste konsequenterweise auch bei der Unterpacht eine entsprechende gleichlautende Anpassung vorgenommen werden, damit diese beiden Bestimmungen wieder gleichlautend sind. Entsprechend wird auch bezüglich die Vorlage zu Art. 291 Abs. 4 die Vorlage der Minderheit 1 bevorzugt.

Entsprechend wird die Vorlage zu Art. 291 OR befürwortet, sollte eine Anpassung der Untermietbestimmungen gemäss der Vorlage 1 erfolgen. Eine alleinige Änderung von Art. 291 OR gemäss Vorlage ohne gleichzeitige Anpassung der Untermietbestimmungen gemäss Art. 262 OR wird jedoch abgelehnt.

1.2 Vorlage 2

Die Vorlage 2 befasst sich mit zwei miteinander verwandten Themenbereichen innerhalb der Formvorschriften für Mietzinserhöhungen. Art. 269 Abs. 4 OR befasst sich mit der Zulässigkeit von auf mechanischem Weg nachgebildeten Unterschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen unter Verwendung des offiziellen Formulars. Art. 269 Abs. 5 OR hält fest, dass Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über Staffelmietzinse nach Art. 269c OR vorgesehen sind, nunmehr nur schriftlich mitgeteilt werden müssen. Die vorgeschlagenen Anpassungen gemäss Vorlage 2 werden grundsätzlich befürwortet.

1.2.1 Art. 269d Abs. 4 OR

Die bisherige Regelung, wonach eine eigenhändige Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen auf dem Formular nötig war, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und bestach ebenfalls durch Klarheit. Zuzufolge der Digitalisierung, der zunehmenden Verwendung von elektronischen Mitteilungen und der digital signierten Unterschrift, erscheint es allerdings zuzufolge der Weiterentwicklung und Modernisierung der Wirtschaft als letztlich konsequent, dass auch die in der Wirtschaft seit Jahrzehnten verwendete mechanisch nachgebildete Unterschrift nun ebenfalls für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen ak-

zeptiert werden. Die bisherige Voraussetzung, dass das Formular eigenhändig unterzeichnet werden musste, gewährleistet keinen zusätzlichen Schutz der Mieterschaft und verkomplizierte derartige Vorhaben unnötig. Entscheidend ist, dass zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung bzw. einer anderen einseitigen Vertragsänderung weiterhin das Formular verwendet wird und sich die Mieterschaft entsprechend über Ihre Rechte informieren kann. Zudem erlaubt auch eine Faksimile-Unterschrift die Zurechnung der Erklärung an eine identifizierbare Person.

1.2.2 Art. 269d Abs. 5 OR

Abs. 5 präzisiert und konkretisiert eine bereits gängige Praxis des Bundesgerichts und verbessert die Rechtssicherheit. In BGer 4A_124/2019 vom 01. November 2019 hatte sich das Bundesgericht bereits dergestalt geäußert, dass die, bei einer Staffelmiete vertraglich festgelegten Mietzinserhöhungen ohne Weiteres wirksam werden und nicht mittels Formularanzeige oder anderer Form mitgeteilt werden müssen. Der Hinweis im Formular zur Anfechtungsmöglichkeit ist mangels einer effektiv bestehenden Anfechtungsmöglichkeit bei vertraglich festgelegten Mietzinserhöhungen nicht geeignet und weckt falsche Erwartungen bei der Mieterschaft. Im Gegensatz zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche keine Form für die Mitteilung der Mietzinserhöhung bei gestaffelten Mietzinsen vorsieht, soll gemäss Vorlage eine schriftliche Mitteilung erforderlich sein, was aus Gründen der Rechtssicherheit begrüßt wird.

Angemerkt sei jedoch, dass die jetzige Formulierung sich nicht dazu äussert, welche Konsequenzen bestehen, wenn die Vermieterschaft die schriftliche Mitteilung der Mietzinserhöhung gesetzeswidrig unterlässt. Unter Bezugnahme auf Art. 11 Abs. 2 OR könnte von Seiten Mieterschaft in einem solchen Fall vorgebracht werden, dass die Mietzinserhöhung nichtig wäre, was jedoch zufolge der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung sowie des Sinns und Zwecks der Anpassung kaum beabsichtigt ist. Eine entsprechende Klarstellung in der Botschaft oder gar dem Gesetz, dass eine Verletzung des Schriftlichkeitserfordernisses keine Folgen auf die Wirksamkeit der Mietzinserhöhung hat, wäre wünschenswert. Alternativ wäre es auch denkbar, dass – entgegen der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung – festgehalten wird, dass die Mietzinserhöhung erst ab schriftlicher Mitteilung Wirkung zeitigt.

1.3 Vorlage 3

Die Vorlage 3, welche eine umfassende Erleichterung von Kündigungen wegen Eigenbedarfes betrifft, ist in der jetzigen Form abzulehnen.

Art. 261 Abs. 2 lit. a OR sieht vor, dass ein dringender Eigenbedarf bei der neuen Eigentümerschaft der Mietwohnung bestehen muss, damit diese zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt ist. Der dringende Eigenbedarf wird dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als ernsthafter, aktueller und ausgewiesener Eigenbedarf verstanden. Die Dringlichkeit ist dabei sowohl aus zeitlicher wie auch sachlicher Hinsicht zu bewerten. Geprüft wird unter Würdigung aller erheblichen Umstände, ob objektiv bedeutende Gründe bestehen. Art. 271a Abs. 3 lit. a OR hält sodann fest, dass die Kündigungsanfechtungsgründe gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR nicht anwendbar sind, sofern die Kündigung zufolge dringenden Eigenbedarfs der Vermieterschaft für sich, nahe Verwandte oder Schwägerte ausgesprochen wurde. Abschliessend sieht Art. 272 Abs. 2 lit. d OR vor, dass der Eigenbedarf der Vermieterschaft sowie dessen Dringlichkeit bei der Interessenabwägung der Erstreckung zu berücksichtigen sind.

Weder mit den Änderungsvorschlägen der Mehrheit noch derjenigen der Minderheit wird das in der Botschaft genannte und durch die Initiative verfolgte Ziel der Vereinfachung und der beschleunigten Umsetzung des Kündigungsgrundes erreicht. Die vorgeschlagenen Änderungen sind in der Wortwahl im Vergleich zur jetzigen Bestimmung in starkem Masse auslegungsbedürftig und lassen von sich aus nicht erkennen, inwiefern die bisherige Praxis beziehungsweise das bisherige Verständnis sich verändern sollen. Vielmehr wird mit der Formulierung «*bedeutend*» ein neues, auslegungsbedürftiges Wort eingefügt, welches dem Grundsatz nach identisch mit der

bisherigen Formulierung verstanden werden kann, beziehungsweise müsste. Bereits heute wird nämlich bei der Eigenbedarfsprüfung danach gefragt, ob objektiv bedeutende Gründe bestehen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind sodann vornehmlich als Beweislast erleichterung für die Vermieterschaft ausgestaltet, welche jedoch auf die zeitliche Komponente des Gerichtsverfahrens keinen Einfluss haben. In der bisherigen gefestigten Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung steht der Vermieterschaft schon ein geeignetes, den Schutzbedürfnissen beider Seiten angemessenes und etabliertes Werkzeug zur Verfügung. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb die Vermieterschaft bei Anrufung dieses Kündigungsgrundes im Vergleich zur jetzigen Rechtslage noch weiter privilegiert und der Mieterschutz dadurch reduziert werden sollte.

Auch bezüglich die Änderungsvorschläge zu Art. 271a Abs. 3 lit. a und d OR kann auf obstehende Ausführungen verwiesen werden, wird der Eigenbedarf doch bereits mit der jetzigen Rechtslage bei der Anfechtungsmöglichkeit sowie bei der Erstreckung angemessen und in geeigneter Weise berücksichtigt. Die Zielsetzung der Beschleunigung des Verfahrens wird nicht erreicht und eine Beweislast erleichterung zu Gunsten der Vermieterschaft und zum Nachteil der Mieterschaft ist nicht angezeigt.

Zu den Änderungsvorschlägen der Minderheit sei als Zusatzbemerkung angefügt, dass es nicht geeignet erscheint, die Anforderungen an den Eigenbedarf in den Art. 261 Abs. 2, 271a Abs. 3 lit. a und 272 Abs. 2 lit. d OR jeweils verschieden zu definieren. Ein derartiges Vorgehen führt zu einer gravierenden Rechtsunsicherheit und erschwert durch die Inkonsistenz die Nachvollziehbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger. Namentlich ist aufgrund der jetzigen Formulierungen der Minderheitsvorlage für die Eigenbedarfskündigung gemäss Art. 261 Abs. 2 OR keine Dringlichkeit nötig, für die Frage der Anfechtbarkeit gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR hingegen schon. Bei der Beurteilung der Erstreckung gemäss Art. 272 Abs. 2 lit. d OR muss wiederum der Eigenbedarf im Gegensatz zur Kündigung gemäss Art. 261 Abs. 2 OR und zur Frage der Anfechtbarkeit gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR nicht mehr konkret sein. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb jeweils unterschiedliche Voraussetzungen an den Eigenbedarf gestellt werden. Die Minderheitsvorlagen sind daher noch deutlicher abzulehnen.

2. Anträge

Vorlage 1: Die Ergänzung des Obligationenrechts gemäss Vorlage 1 (Änderung von Art. 262 und 291) sind mit Ausnahme von Art. 262 Abs. 4 (und Art. 291 Abs. 4) gemäss Mehrheitsvorschlag zu befürworten. Art. 262 Abs. 4 und Art. 291 Abs. 4 gemäss dem Minderheitsvorschlag I werden befürwortet. Die Ergänzung des Obligationenrecht ist entsprechend der vorgenannten Form anzunehmen.

Vorlage 2: Die Ergänzung des Obligationenrechts gemäss Vorlage 2 (Änderungen von Art. 269d Abs. 4 und 5) ist in der vorgelegten Form anzunehmen.

Vorlage 3: Die Ergänzung des Obligationenrechts gemäss Vorlage 3 (Änderung von Art. 261 Abs. 2, 271a Abs. 3 Bst. a und 272 Abs. 2 Bst. d.) sind in der vorgelegten Form abzulehnen.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Julian Herzog, julian.herzog@bs.ch, Tel. 061 267 32 77, Fachstelle Wohnraumentwicklung in der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentialdepartement des Kantons Basel-Stadt zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Per Mail an recht@bwo.admin.ch

Liestal, 30. November 2021
VGD / SC

Bericht inkl. drei gesonderte Erlassentwürfe der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates zu vier parlamentarischen Initiativen im Mietrecht; Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat dankt für die Einladung zur Stellungnahme zur Vorlage der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates in oben genannter Sache.

Die Kommission schlägt vor, die Anliegen von vier parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts in drei gesonderten Erlassentwürfen umzusetzen. Die drei Erlassentwürfe sehen Anpassungen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs vor.

Da der Kanton Basel-Landschaft von den vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht nicht besonders betroffen ist, verzichtet der Regierungsrat auf eine inhaltliche Stellungnahme.

Hochachtungsvoll



Thomas Weber
Regierungspräsident



Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin

Kanton Schaffhausen
Regierungsrat
Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon +41 (0)52 632 71 11
Fax +41 (0)52 632 72 00
staatskanzlei@sh.ch

Regierungsrat

Kommission für Rechtsfragen des
Nationalrats

per E-Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Schaffhausen, 23. November 2021

Umsetzung vier parlamentarischer Initiativen betreffend das Mietrecht; Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 haben Sie uns drei Vorentwürfe zum Mietrecht zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir bedanken uns für diese Möglichkeit und nehmen dazu gerne Stellung.

Die verfolgten Stossrichtungen der Vorlagen sind divers, werden insgesamt aber grundsätzlich begrüsst. Der Vorentwurf zur Untermiete und der Kündigung aus Eigenbedarf stärken die Position der Vermieterschaft leicht, während sie wiederum nicht wesentlich zu einer Verschlechterung des Mieterschutzes führen.

Die Zielsetzungen und Bestrebungen der beiden parlamentarischen Initiativen hinsichtlich Formvorschriften sind als positiv hervorzuheben, da sie zu einer Erleichterung im Mietrecht führen und zur Rechtssicherheit beitragen.

Für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:



Walter Vogelsanger

Der Staatsschreiber:



Dr. Stefan Bilger





Regierungsrat, 9102 Herisau

Kommission für Rechtsfragen
per E-Mail: Recht@bwo.admin.ch
[PDF- und Wordversion]

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 26. November 2021

Eidg. Vernehmlassung der RK-N zur Umsetzung vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 wurden die Kantonsregierungen von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates eingeladen, zu den drei Vorentwürfen der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs bis zum 6. Dezember 2021 Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Er hat die Unterlagen geprüft und ist mit den von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates vorgeschlagenen Gesetzesvorlagen einverstanden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

Appenzell, 29. Oktober 2021

Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht Stellungnahme des Kantons Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie ist mit den von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats vorgeschlagenen drei Gesetzesvorlagen einverstanden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:


Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- Ratskanzlei Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



Regierung des Kantons St.Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen
T +41 58 229 74 44
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 16. November 2021

Änderung des Obligationenrechts (OR): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht; Vernehmlassungsantwort

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 laden Sie uns zur Vernehmlassung zu den drei Vorentwürfen zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht ein.

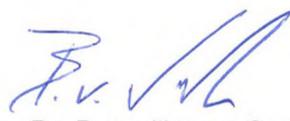
Wir danken für diese Gelegenheit und teilen Ihnen gern mit, dass wir mit den drei Vorlagen im Grundsatz einverstanden sind.

Im Anhang dieses Schreibens finden Sie unsere ergänzenden Bemerkungen zu den Vorlagen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung


Marc Mächler
Präsident


Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär



Beilage:
Anhang

Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:
recht@bwo.admin.ch



Anhang zur Vernehmlassungsantwort «Änderung des Obligationenrechts (OR): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht»

Die Regierung des Kantons St.Gallen weist im Zusammenhang mit den genannten Vorlagen im Einzelnen auf folgende Punkte hin:

Zur Vorlage 1 ist anzumerken, dass die nicht abschliessende Aufzählung der Gründe für die Verweigerung der Zustimmung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter in Art. 262 Abs. 4 OR mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Rechtsunsicherheit bei den Betroffenen auslösen wird. Wie der erläuternde Bericht richtig festhält, erhält die bzw. der Rechtsunterworfenen zwar dadurch Raum, künftigen, derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen Rechnung zu tragen, jedoch wird gleichzeitig eine Rechtsunsicherheit geschaffen. Einerseits ist damit die Mieterschaft nicht in der Lage, die Wahrscheinlichkeit einer Zustimmungserteilung durch die Vermieterschaft abzuschätzen, und andererseits kann sich keine Partei sicher sein, ob ein allfällig vorgebrachter weiterer Grund für die Verweigerung der Zustimmung rechtmässig ist. Diese Rechtslage könnte folglich zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen.



Sitzung vom

30. November 2021

Mitgeteilt den

1. Dezember 2021

Protokoll Nr.

1028/2021

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

per E-Mail an:

Recht@bwo.admin.ch

Parlamentarische Initiativen 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475 betreffend das Mietrecht – Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 6. September 2021 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Vorlage 1 – Untermiete

1. Grundsätzliche Haltung

Die Regierung des Kantons Graubünden ist der Auffassung, dass die heutigen bestehenden Regeln zur Untermiete in Art. 262 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (OR; SR 220) genügen. Eine Untermiete ist nur mit Zustimmung der/s Vermietenden möglich, wobei die Zustimmung nur aus bestimmten Gründen verweigert werden darf. Zudem haftet die/der Mietende der/m Vermietenden dafür, dass die/der Untermietende die Sache nur so gebrauchen darf wie die/der Mietende. Diese Regelung hat sich bewährt und soll somit grundsätzlich nicht angetastet werden.

2. Eventualantrag

Sollte es unumgänglich sein, kann sich die Regierung eventualiter bezüglich folgender Regelung einverstanden erklären:

- Die neuen vorgeschlagenen Absätze 1 und 2 von Art. 262 OR enthalten mehr oder weniger dieselben Regeln wie heute, mit gewissen besseren Bedingungen für die/den Vermietenden.
- Absatz 3 ist logische Folge von Absatz 2.
- Absatz 5 entspricht dem heutigen Absatz 3.

Insofern können die Absätze 1 bis 3 sowie Absatz 5 eventualiter akzeptiert werden.

- Absatz 4 ist in der Form aber abzulehnen. Gemäss Revisionsvorschlag kann die/der Vermietende im Prinzip jede Untermiete ablehnen, weil Absatz 4 lediglich Beispiele von Gründen auflistet. Also können auch andere Gründe für eine Verweigerung gelten – welche, müsste aber die Rechtsprechung entwickeln; die Rechtsprechung müsste überdies klären, ob auch grundlos abgelehnt werden dürfte. Insofern ist die Bestimmung unausgegoren, und eine Auflistung von Gründen, aus denen die/der Vermietende "insbesondere" verweigern darf, macht so keinen Sinn.

Somit müsste Absatz 4, damit auch er eventualiter akzeptiert werden könnte, ähnlich wie heute als abschliessender Negativ-Katalog ausgestaltet sein, zugunsten der Rechtssicherheit und als klares Statut, dass die/der Vermietende nicht in jedem Fall verweigern darf. Die/der Vermietende soll nur verweigern können, wenn die Gründe nach lit. a bis d des Absatz 4 des Vorschlags gegeben sind.

- Ob Absatz 6 nötig ist, ist zu hinterfragen. Eine Missachtung der Regeln über die Untermiete müsste ein wichtiger Grund gemäss Art. 266g OR darstellen. Damit würde Absatz 6 hinfällig.

3. Pacht

Was den Änderungsvorschlag von Art. 291 OR betrifft, so gilt das oben Erwähnte betreffend die Miete.

Vorlage 2 – Formvorschriften

Die Stossrichtung der Vorlage 2 (Art. 269d OR) ist auf jeden Fall zu begrüssen.

Absatz 4

Die Mitteilung auf dem amtlichen Formular soll betreffend die Unterschrift zeitgemäss ausgestaltet sein. Absatz 4 ist zu befürworten.

Absatz 5

Wenn gestaffelte Mietzinse abgemacht werden und damit die Stufen und Perioden bereits bei Mietbeginn festgelegt sind, macht die Mitteilung des nächsten Erhöhungsschrittes auf dem amtlichen Formular keinen Sinn. Die einzelnen Staffeln des Zinses können ohnehin nur im Rahmen einer Anfangsmietzins-Anfechtung vom Gericht überprüft werden.

Allerdings wäre es anstelle eines Absatz 5 eher angezeigt, Art. 19 Abs. 2 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.231.11) zu streichen bzw. entsprechend anzupassen, wo auf Verordnungsebene statuiert ist, dass Mietzinsanpassungen mit amtlichen Formular mitzuteilen sind. Dann würde sich ein neuer Absatz 5 erübrigen.

Vorlage 3 – Kündigung bei Eigenbedarf

Die Stossrichtung der Vorlage ist auf jeden Fall zu befürworten. Die Anrufung des Kündigungsgrundes für Eigenbedarf der/s Vermietenden soll vereinfacht und dessen Umsetzung beschleunigt werden.

Wir bezweifeln jedoch, dass es mit dieser Vorlage und den entsprechenden Formulierungen gelingen wird. Deshalb wird die Revision wie vorgeschlagen als nicht zielführend abgelehnt.

- Das heutige Wort "dringlich" in Art. 261 Abs. 2 lit. a OR soll durch "bedeutend und aktuell" ersetzt werden. Das ist genauso wenig konkret wie heute und wird somit einer Auslegung durch die Gerichte bedürfen, wohl mit dem Ergebnis, dass sich nichts gegenüber heute ändert. Auch der Einschub von "bei objektiver Beurteilung" in Art. 271a Abs. 3 lit. a OR macht wenig Sinn, zumal einerseits die Beurteilung sich entsprechend der Kognition richtet und im Rahmen dieser erfolgt und andererseits eine richterliche Prüfung immer objektiv

sein muss, wobei subjektive Gründe objektiv beurteilt werden. Hinzu kommt, dass der Eigenbedarf sehr subjektiv ist und nicht per Gesetz objektiviert werden soll und darf – wie erwähnt muss der geltend gemachte Eigenbedarf in der Folge objektiv beurteilt werden, was bei der richterlichen Überprüfung der Fall ist, und zwar auch ohne Revision.

- Dasselbe gilt für Art. 272 Abs. 2 lit. d OR.

Wir würden allerdings, wenn die Beschleunigung wirklich umgesetzt werden soll, die Einführung eines summarischen Verfahrens in der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) bzw. mindestens die nochmalige nähere Prüfung der Einführung eines solchen Verfahrens bezüglich der Kündigung bei Eigenbedarf begrüssen. Es gilt übrigens auch im Summarverfahren nach Art. 248 ff. ZPO der Regelbeweis, s. dazu Entscheid des Bundesgerichts 4A_319/2014, E. 4.3.1, wonach der Umstand, dass eine Angelegenheit in den Anwendungsbereich des summarischen Verfahrens nach Art. 248 ff. ZPO falle, nicht bedeute, dass das Beweismass herabgesetzt sei; grundsätzlich gelte auch in dieser Verfahrensart das Regelbeweismass, es sei denn, aus dem Gesetz oder dessen Auslegung ergebe sich etwas Abweichendes. Die Zulässigkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs sowie die Erstreckung des Mietverhältnisses würde somit auch im Summarverfahren bezüglich der tatsächlichen und rechtlichen Fragen genügend geprüft. Das einzige, was allenfalls gegen das Summarverfahren sprechen würde, wäre die wegfallende vorgängige Schlichtung.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

Namens der Regierung

Der Präsident:



Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:



Daniel Spadin



REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

17. November 2021

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden;
16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen;
16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären;
18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen;
Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 sind die Kantone eingeladen worden, zur obgenannten Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Vorgeschlagen wird, die Anliegen von vier parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts in drei gesonderten Erlassentwürfen umzusetzen. Der Regierungsrat erachtet diese Anpassungen ganz allgemein als sinnvoll und macht gleichzeitig nachfolgend einzelne Bemerkungen zu den drei Vorlagen.

Zu Vorlage 1: Die Untermiete

Dass die Mieterin oder der Mieter die Sache künftig nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten kann, um Vermieterinnen vor Missbräuchen zu schützen, erscheint zweckmässig. So ist der vorgeschlagene Art. 262 Abs. 2 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR]), der die Inhalte von Begehren der Mieterin respektive des Mieters für eine Untermiete vorschreibt (insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins, die Vertragsdauer) und die Informationspflicht an die Vermieterin über Änderungen dieser Angaben vorsieht, folgerichtig. Unterstützt wird auch, dass in begründeten Fällen die Zustimmung der Vermieterin zum Gesuch der Mieterin oder des Mieters verweigert werden darf. Die Minderheitsmeinungen I und II zu Art. 262 Abs. 4 OR werden abgelehnt, ebenso die Minderheitsmeinung III.

Zu Vorlage 2: Formvorschriften

Der Regierungsrat begrüsst, dass durch einen neuen Absatz 4 von Art. 269d OR für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Art. 269c OR vorgesehen sind, künftig die schriftliche Form genügt. Damit kann auf das bisherige in Art. 19 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgehaltene Erfordernis der Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Staffelmietverträgen verzichtet werden. Dies entspricht überdies der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in einem Entscheid vom 1. November 2019.

Ferner ist die Neuregelung in Art. 269 Abs. 4 OR, wonach für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular genügt, zu unterstützen. Es geht dabei um Massengeschäfte, bei denen die mechanische Unterschrift zu einer spürbaren Verminderung von Verwaltungsaufwand führen wird, ohne dass für die Betroffenen daraus eine Rechtsunsicherheit beziehungsweise ein Nachteil entsteht.

Zu Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Kündigungen wegen Eigenbedarfs sollen einfacher und rascher umsetzbar sein. Die Anforderungen an die Dringlichkeit sind wie vorgeschlagen herabzusetzen und der Eigenbedarf bei der Interessenabwägung stärker zu gewichten. Künftig soll es ausreichen, wenn die Vermieterinnen bei "objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte" geltend machen können.

Der Verzicht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats auf isolierte Anpassungen im Verfahrensrecht in Bezug auf Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf wird vom Regierungsrat geteilt. In einem ersten Schritt soll das materielle Recht angepasst werden. Ob mit dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung auch das Verfahrensrecht (wie etwa die Schweizerische Zivilprozessordnung [Zivilprozessordnung, ZPO]) angepasst werden soll, soll nicht isoliert für Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf, sondern in einem grösseren Kontext der verschiedenen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geprüft werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats


Stephan Attiger
Landammann


Joana Filippi
Staatsschreiberin

Kopie

- recht@bwo.admin.ch

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates
Frau Laurence Fehlmann Rielle
Präsidentin
3003 Bern

Frauenfeld, 23. November 2021
699

**Vorentwürfe für eine Änderung des Mietrechtes in Umsetzung der Parlamentari-
schen Initiativen 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475**

Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Vorentwürfen für eine Änderung des Obligationenrechtes im Bereich Mietrecht (OR; SR 222) in Umsetzung der vier Parlamentarischen Initiativen 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475 und teilen Ihnen mit, dass wir mit den drei Vorlagen einverstanden sind und dabei die Mehrheitsvarianten unterstützen.

Mit freundlichen Grüssen

Die Präsidentin des Regierungsrates

Maurin

Der Staatsschreiber

RS



Numero
5975

fr

0

Bellinzona
1 dicembre 2021

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signora
Laurence Fehlmann Rielle
Presidente della Commissione
degli affari giuridici del Consiglio nazionale
3003 Berna

recht@bwo.admin.ch

Procedura di consultazione concernente modifiche del Codice delle obbligazioni per l'attuazione delle iniziative parlamentari:

- **15.455** n Iv. Pa. Egloff. Impedire le sublocazioni abusive
- **16.458** n Iv. Pa. Vogler. Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili
- **16.459** n Iv. Pa. Feller. Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente
- **18.475** n Iv. Pa. (Merlini) Markwalder. Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari.

Stimata Presidente,
Gentili Signore ed egregi Signori,

abbiamo ricevuto la documentazione relativa alla summenzionata procedura di consultazione inerente alcune modifiche del Codice delle obbligazioni (CO) e ringraziamo per la facoltà concessa di poterci esprimere in proposito.

Prendiamo atto che con i tre progetti di atto normativo separati che ci avete sottoposto intendete attuare le quattro iniziative parlamentari in ambito di diritto di locazione sopraindicate. Si tratta di adeguamenti concernenti la sublocazione, le prescrizioni formali in caso di aumento di pigione e altre modifiche contrattuali unilaterali, nonché la disdetta per bisogno personale. Lo scrivente Consiglio concorda di principio con le modifiche proposte, ritenuto che i progetti appaiono ponderati e rispettosi degli interessi di tutte le parti al contratto di locazione.

Vi sottoponiamo di seguito alcune osservazioni puntuali sulle singole disposizioni.

PROGETTO 1 **CO diritto di locazione: sublocazione**

Art. 262 CO

In generale si ritiene positiva la proposta di una migliore chiarificazione delle regole inerenti la sublocazione.

- **Capoversi 1 e 2** (*consenso scritto del locatore, richiesta scritta da parte del conduttore*)
L'introduzione della forma scritta per il consenso da parte del locatore è senz'altro auspicabile, per evidenti ragioni di chiarezza, quindi di prova in caso di contenzioso. Pure positiva, per i medesimi motivi, dev'essere valutata l'introduzione del principio della richiesta scritta di sublocazione da parte del conduttore indicando le condizioni di sublocazione, alla quale dovrà appunto seguire la presa di posizione scritta del locatore. Siccome le modifiche proposte dovrebbero permettere alle parti di chiarire già da subito i termini della sublocazione, verosimilmente si potranno evitare conflitti successivi tra locatore e conduttore, come pure problemi per il subconduttore conseguenti a tali controversie.
- **Capoverso 3** (*obbligo per il conduttore di informare il locatore sulle modifiche alle indicazioni della sublocazione*)
Si condivide l'introduzione dell'obbligo per il conduttore di informare il locatore di eventuali modifiche nell'ambito della sublocazione. Per evitare qualsiasi malinteso, postuliamo che in caso di modifiche del contratto di sublocazione, il conduttore debba chiedere una nuova e preventiva autorizzazione scritta al locatore.
- **Capoverso 4** (*ragioni per le quali il locatore può negare il consenso*)
 - *a. Progetto (maggioranza)*: il progetto della maggioranza corrisponde in buona sostanza al capoverso 2 dell'art. 262 CO in vigore; l'unica novità è data dalla lettera d), che prevede la possibilità per il locatore di negare il consenso alla sublocazione se questa supera i due anni. A mente dello scrivente Consiglio, appare sensato fissare un limite temporale, di cui il progetto non vieta peraltro il prolungamento, poiché se il conduttore volesse concedere a terzi per un tempo più lungo la cosa locata, vi è da chiedersi per quale ragione manterrebbe il contratto anziché disdirlo. In altri termini, in assenza di un termine temporale, ossia concedendo a tempo indeterminato al conduttore di assumere il ruolo di locatore nell'ambito della sublocazione, si rischia di compromettere la natura stessa del rapporto di locazione originario. D'altro canto, osserviamo che il fatto di porre limiti temporali alla sublocazione potrebbe essere problematico nell'ambito della locazione di locali commerciali (in particolare ristoranti), dove la sublocazione a lunga durata si riscontra sovente.
 - *b. Proposta della minoranza I (locatore può negare il consenso alla sublocazione se è evidente che il conduttore non farà più ritorno all'abitazione)*: non condividiamo tale proposta, in quanto a nostro modo di

vedere non si può pretendere dal locatore che debba dimostrare che manifestamente il conduttore non farà più ritorno nell'abitazione; si tratterebbe di una prova negativa proceduralmente improponibile. Rileviamo inoltre che, se in effetti il conduttore non intende più fare ritorno nell'abitazione, non si vede per quale motivo vorrebbe proporre un subconduttore invece di porre termine al rapporto di locazione originario.

- *c. Proposta della minoranza II (stralcio del cpv. 4, nuovi cpv. 5 e 6):* non si comprende per quale motivo la minoranza II vorrebbe stralciare il cpv. 4; l'elenco dei casi in cui il locatore può negare il consenso alla sublocazione appare in effetti essenziale. Concordiamo con la proposta di mantenere la norma che prevede la responsabilità del conduttore verso il locatore se il sublocatore usa la cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore (attuale capoverso 3 e futuro capoverso 5). Quanto prevede il cpv. 6 proposto, ossia la possibilità di recedere dal contratto, previa diffida, in caso di violazione degli accordi presi, è interessante, ma non è dato comprendere per quale ragione ciò non potrebbe coesistere con il cpv. 4, di cui invece la minoranza II propone lo stralcio.
- *d. Proposta della minoranza III (nuovo cpv. 6):* la formulazione di questo capoverso, relativo alla possibilità di recedere dal contratto previa diffida, in determinati casi, appare preferibile rispetto a quello della minoranza II.

Art. 291 CO

Ritenuto che le proposte di modifica di tale norma ricalcano quelle della sublocazione si rimanda alle considerazioni che precedono. Precisiamo a tal riguardo che non è condivisibile la proposta di minoranza IV, la quale suggerisce addirittura di stralciare l'articolo 291 CO che regola il subaffitto.

PROGETTO 2

CO diritto di locazione: prescrizioni formali

Art. 269d CO

Valutiamo positivamente l'introduzione dei due nuovi capoversi proposti (nn. 4 e 5), confermando, quanto alla firma riprodotta meccanicamente per la notifica dell'aumento di pigione, come pure alla semplice notifica scritta per le pigioni scalari, la nostra posizione favorevole già espressa in occasione della procedura di consultazione indetta dal Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca nel 2014.

- Capoverso 4 (Firma riprodotta meccanicamente)
Vista l'evoluzione tecnologica si ritiene sufficiente la firma riprodotta meccanicamente sul modulo per l'aumento di pigione e altre modifiche unilaterali del contratto. Tale modifica costituirà un vantaggio, in particolare per le grandi amministrazioni di immobili, senza comportare svantaggi per gli inquilini.

- Capoverso 5 (Forma scritta per la notifica di aumenti di pigioni scalari)
Osserviamo innanzitutto che il Canton Ticino ha fatto uso della possibilità offerta dall'art. 19 cpv. 2 OLAL di dichiarare modulo legalmente sufficiente per la notificazione di aumenti di pigioni scalari la copia delle pattuizioni di pigioni. L'articolo 4 capoverso 4 della Legge cantonale di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010 (RL 222.100) prevede che "in caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione". Di principio, concordiamo con la proposta intesa a richiedere solo la forma scritta per la comunicazione dell'entrata in vigore degli aumenti scalari pattuiti contrattualmente. Vista la pattuizione già avvenuta in fase contrattuale degli aumenti di pigione in forma scalare sembrerebbe sufficiente una comunicazione scritta dell'adeguamento senza l'uso del modulo ufficiale. Quest'ultimo documento potrebbe infatti creare malintesi, perché induce in errore il conduttore, lasciandogli intendere che possa contestare quanto già pattuito. Osserviamo tuttavia che l'utilizzo di una semplice lettera scritta del locatore potrebbe avere effetti nefasti per il conduttore, nella misura in cui l'aumento di pigione così notificato non dovesse corrispondere alla scala pattuita dalle parti, che il termine fosse sbagliato o che l'adeguamento venisse richiesto in tempo inopportuno. Per il conduttore che non dovesse reagire alla lettera di notifica dell'aumento di pigione scalare nonostante gli errori, vi potrebbero essere conseguenze anche importanti.

PROGETTO 3

CO diritto di locazione: disdetta per bisogno personale

In generale la modifica proposta è intesa ad accelerare l'evasione di contenziosi riguardanti le disdette per bisogno personale del locatore. Sarà sufficiente far valere da parte del locatore, sulla base di una valutazione oggettiva, un bisogno personale importante e attuale. L'urgenza del bisogno non sarà più così rilevante nella ponderazione degli interessi per concedere una prorogazione secondo l'articolo 272 CO, come pure nell'ambito della disdetta data dal nuovo proprietario (nuovo locatore) nell'ambito dell'alienazione dell'ente locato.

Le modifiche proposte vanno a nostro avviso valutate positivamente, nella misura in cui sono intese a non dilungare eccessivamente le procedure menzionate. Si rammenta comunque che, sebbene l'urgenza venga messa in secondo piano nella modifica proposta, nell'ambito della concessione della prorogazione la stessa viene comunque sempre considerata per determinare la durata della prorogazione. Va inoltre rilevato che, nella valutazione della validità della disdetta e della relativa prorogazione della locazione, il locatore dovrà ancora (come attualmente) far valere un bisogno personale importante e attuale (sebbene non urgente) proprio o dei suoi stretti parenti e affini. Condizioni che saranno sottoposte, in caso di contenzioso, ad una valutazione oggettiva da parte del giudice.

Art. 261 cpv. 2 lett. a CO

La proposta di introdurre il concetto di bisogno personale importante e attuale, da stabilirsi sulla base di una valutazione oggettiva, è sicuramente benvenuta, il concetto attuale (del bisogno urgente) essendo oltremodo penalizzante per il nuovo proprietario. In ogni modo la responsabilità del precedente locatore ex articolo 261 capoverso 3 CO rimane invariata. Non condividiamo invece la proposta di minoranza di introdurre il termine di *concreto*, poiché l'aggiunta di concetti che devono comunque essere interpretati dal giudice complica la procedura in un campo ove, per entrambe le parti, una soluzione rapida è importante.

Art. 271a cpv. 3 lett. a CO

La proposta di modifica corrisponde al necessario adattamento della modifica dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO, di cui si è appena detto. Per il medesimo motivo la versione del *Progetto* va preferita rispetto alla proposta della *minoranza*.

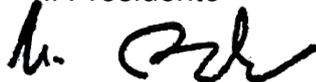
Art. 272 cpv. 2 lett. d CO

La modifica proposta intende adeguare la normativa sulla protrazione alle modifiche degli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271a capoverso 3 lettera a CO, togliendo anche in questo caso il concetto di urgenza per sostituirlo con quelli di importanza e attualità del bisogno del locatore o di suoi stretti parenti e affini. La stessa è opportuna per evitare di essere nuovamente confrontati con il concetto dell'urgenza. Per questo motivo la proposta di minoranza non appare attuabile poiché mantiene il concetto di urgenza in aggiunta a quelli nuovi di importanza e attualità, ciò che creerebbe un ingiustificato squilibrio nella norma a favore del conduttore.

Vogliate gradire l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnaldo Coduri

Copia a:

- Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch)
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in Internet



CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Madame
Laurence Fehlmann Rielle
Présidente de la Commission des affaires
juridiques
Conseil national
3003 Berne

Réf. : 21_GOV_937

Lausanne, le 1^{er} décembre 2021

Bail à loyer – quatre initiatives parlementaires – mise en œuvre - consultation

Madame la Présidente,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet mentionné en exergue et vous adresse ci-après sa prise de position.

Les sept départements de l'Administration cantonale vaudoise ont été consultés. Les associations cantonales représentatives des bailleurs et locataires n'ont pas été consultées par nos soins, étant entendu que la Confédération a procédé à la consultation des organisations faïtières nationales et des sections romandes des associations précitées.

Les modifications proposées en matière de sous-location (15.455 initiative Egloff, projet d'acte numéro 1) ne peuvent pas être soutenues telles quelles par le Conseil d'Etat. En effet, si la forme écrite du consentement du bailleur est déjà exigée dans notre Canton par nos règles et usages locatifs reconnues de force obligatoire par la Confédération, ce projet introduit également une liste non exhaustive de motifs permettant au propriétaire de refuser la sous-location. S'agissant de la limitation de la durée de la sous-location, le Conseil d'Etat préfère la solution entérinée par les dispositions paritaires romandes appliquées dans le Canton de Vaud. Celles-ci prévoient la possibilité pour le bailleur de refuser une sous-location d'une durée indéterminée, mais uniquement lorsqu'elle est prévue sur *l'entier* de la chose.

En matière de loyers échelonnés, le Canton de Vaud a fait usage de la possibilité laissée par l'art. 19 al. 2 in fine OBLF et, depuis 1995, la copie de la convention d'échelonnement est admise comme formule. De ce fait, l'usage d'une formule officielle pour ce type de bail n'est pas requis. La modification proposée (16.458 initiative Vogler, projet d'acte no 2, art. 269d al. 5 CO) qui introduit la communication de la majoration du loyer échelonné par simple forme écrite au lieu de l'usage d'une formule officielle n'a pas de conséquences pour notre canton.

Quant à l'acceptation de la signature reproduite par un moyen mécanique (sous la forme d'un fac-similé) pour la notification des hausses de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat (16.459 initiative Feller, projet d'acte no 2), celle-ci diminuera considérablement le travail administratif des bailleurs sans affaiblir les droits des locataires. Ce projet rencontre un avis favorable unanime.

Enfin, le Conseil d'Etat est conscient de la problématique liée à la durée des procédures en cas de besoin propre du propriétaire (projet d'acte no 3) et de la nécessité de trouver des solutions pragmatiques à ce problème. Cependant il s'oppose au présent projet car il considère que les droits des locataires touchés ne sont pas suffisamment préservés.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER



Nuria Gorrite



Aurélien Buffat

Copies

- Office des affaires extérieures (OAE), Rue de la Paix 6, 1014 Lausanne
- Madame Barbara Ballmer, Office fédéral du logement (OFL), Recht@bwo.admin.ch



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Conseil national
Commission des affaires juridiques
Mme L. Fehlmann Rielle
3003 Berne

15.455 n lv. Pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives
16.458 n lv. Pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles
16.459 n lv. Pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique
18.475 n lv. Pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure

Madame la présidente,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance des avant-projets modifiant le code des obligations en matière de droit du bail.

Ceux-ci n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Madame la présidente, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 17 novembre 2021

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. FAVRE

La chancelière,
S. DESPLAND



NE



Le Conseil d'Etat

6349-2021

Conseil National
Commission des affaires juridiques
Madame Christa Markwalder
Présidente
Palais du parlement
3003 Berne

Concerne : procédure de consultation concernant la mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires portant sur le droit du bail

Madame la Présidente,

Vous avez eu l'amabilité de soumettre à notre Conseil pour consultation, issus du dépôt de plusieurs initiatives parlementaires, les avant-projets suivants, accompagnés de leur rapport explicatif (ci-après le Rapport) :

- **Avant-projet 1: Sous-location** - IN "Empêcher les sous-locations abusives".
- **Avant-projet 2: Règles de forme** - IN "Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles" & IN "Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique".
- **Avant-projet 3: Résiliation pour besoin propre** - IN "Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure".

Par la présente, notre Conseil a l'honneur de vous faire part de sa position, annexée à la présente, quant aux différents objets parlementaires susmentionnés.

A titre préalable, il sied toutefois de rappeler que le canton de Genève connaît depuis de nombreuses années une forte pénurie en matière de logements, notamment dans le cadre du logement locatif en général (qu'il s'agisse de logements locatifs subventionnés ou de logements locatifs libres, peu importe le nombre de pièces de ceux-ci).

Compte tenu de la haute sensibilité politique et sociale dans notre canton de tous les sujets en lien avec le droit du bail, sensibilité augmentée encore par la situation de pénurie de logements connue depuis de nombreuses années à Genève, notre Conseil voue une attention étroite à ce domaine et vous invite respectueusement à tenir compte de ses arguments et ses conclusions sur chacun des sujets énoncés ci-dessus.

En vous remerciant d'avoir consulté notre Canton sur ce sujet délicat qui régit de façon importante la vie de nos concitoyens, nous prions de recevoir, Madame la Présidente, l'assurance de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti

Le président :



Serge Dal Busco

Annexe mentionnée

Copie à : recht@bwo.admin.ch

Procédure de consultation concernant la mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires portant sur le droit du bail – Commentaires par avant-projet du Conseil d'Etat de la République et canton de Genève

1. Avant-projet 1: Sous-location (art. 262 CO)

Comme dans le droit actuel, la modification proposée autorise la sous-location (de tout ou partie du logement) par le locataire avec le consentement du bailleur.

➤ Ad article 262 alinéas 1 à 3 AP :

Le locataire doit cependant soumettre une demande *écrite* au bailleur comportant le nom du/des sous-locataire/s, ainsi que les conditions principales du contrat, soit la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location (art. 262 al. 2 AP).

Selon l'AP, le locataire doit également obtenir le consentement *écrit* du bailleur (art. 262 al. 1 AP).

Notre Conseil salue la volonté de clarté dans l'établissement du consentement du bailleur, ainsi que l'assurance d'une administration des preuves facilitée qui en résultera.

Les modifications proposées seront certainement de nature à lutter contre les activités des "marchands de sommeil" qui font un commerce illicite et contraire à la dignité humaine de la précarité frappant certaines catégories de la population.

Cela étant, afin d'éviter des situations de blocage défavorables au locataire – et au sous-locataire –, il conviendrait certainement de prévoir un délai dans lequel le bailleur doit fournir sa réponse écrite à la demande du locataire – par exemple de 30 jours à compter de la réception de l'intégralité des indications exigées à l'art. 262 al. 2 AP –, à défaut de quoi le bailleur serait réputé avoir accepté la sous-location.

Aussi, en ce qui concerne l'exigence de forme de la demande de consentement du bailleur, notre Conseil appuie une forme identique imposée aux deux parties, de même que l'octroi d'un délai au bailleur pour fournir sa réponse aux demandes de sous-location.

➤ Ad article 262 alinéa 4 AP :

Comme le droit actuel, l'AP prévoit une liste de cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement. Cependant cette liste est prévue dans l'AP de façon exemplative, ouverte ("*notamment*"), alors qu'il s'agit dans la teneur actuelle d'une liste limitative, fermée ("*ne ... que*").

Le consentement du bailleur est le point central pour exercer une sous-location. Aussi, tout locataire principal doit connaître de façon abstraite, avant même d'envisager concrètement une sous-location, les conditions exigées par la loi pour pratiquer celle-ci. Il convient ainsi que la loi définisse explicitement et strictement les conditions pour refuser une telle sous-location.

Par ailleurs, l'argument selon lequel une liste exemplative ("*notamment*") permettrait de "*tenir compte, dans l'application du droit, des développements difficiles à anticiper aujourd'hui*" (Rapport p.30), semble peu convaincant: en effet, la jurisprudence des différentes juridictions appelées à mettre en œuvre la loi garantira l'adaptation de celle-ci aux développements à venir, par l'interprétation qu'elles effectueront des cas visés à l'art. 262 alinéa 4, en particulier aux lettres b et c AP.

Aussi, en ce qui concerne la liste des cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, notre Conseil privilégie la liste limitative, exhaustive et fermée et encourage ainsi le maintien de la formulation actuelle de l'art. 262 al. 2 CO, soit: "Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants: (...)".

➤ Ad article 262 alinéa 4 lettre d AP :

La nouvelle lettre d de l'alinéa 4 de l'art. 262 AP, prévoit que le bailleur principal peut refuser son consentement si la durée prévue de la sous location dépasse deux ans.

A cet égard le Rapport donne les explications suivantes;

"(...) le projet prévoit un motif de refus (...) qui peut être invoqué lorsque la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans. Selon la jurisprudence le locataire a le droit de sous-louer (...) s'il a l'intention de réutiliser lui-même la chose louée dans un avenir prévisible. Le nouveau motif de refus précise cette notion en posant une limite temporelle, qui n'entre en ligne de compte que si le locataire et le sous-locataire sont convenus dès le départ d'une durée contractuelle de plus de deux ans, ce qui n'est pas le cas (...) lorsqu'un bail de durée indéterminée ne fixe pas de durée minimale."

Rapport p. 30 (soulignement rajouté)

Le souhait du bailleur principal de fixer une durée de sous-location peut se comprendre : en effet dans les cas où la sous-location porte sur le long terme, la personne qui jouit concrètement du logement n'est pas celle que le bailleur a choisie comme co-contractant.

A noter que l'usage personnel du logement par le locataire principal lui-même est uniquement remis en question en cas de sous-location du logement dans sa totalité. En effet, les cas de sous-location d'une partie du logement seulement ne "privent" pas le bailleur du co-contractant qu'il a choisi.

En outre, les sous-locations partielles sont souvent une garantie pour le bailleur principal tant en ce qui concerne le paiement du loyer (le risque lié aux revenus des habitants étant réparti sur plusieurs personnes), que pour ce qui est de l'état de l'appartement (le locataire principal qui habite dans le logement a un regard et un intérêt direct et constant sur le maintien de celui-ci). Ainsi, la fixation d'un terme temporel de sous-location n'est justifiée à notre sens que pour les situations de sous-locations de l'entier du logement.

En tout état, la période de deux années prévue par l'AP fixe un cadre pour l'ensemble des administrés.

Notre Conseil relève qu'il est possible qu'une durée de deux ans semble relativement courte pour un certain nombre de situations de vie potentielles du locataire principal (par exemple stage professionnel ou études/apprentissage dans un autre canton ou à l'étranger). Aussi la formulation proposée par la Minorité I ("*si, en cas de sous-location de l'entier du logement, il est manifeste que le locataire ne réintègrera pas le logement*") peut présenter un certain intérêt, mais elle laissera cependant la charge aux juridictions de définir dans quels cas il est manifeste (ou pas) que le locataire principal réintègrera le logement,

Sur le point spécifique de la teneur de la lettre d de l'alinéa 2 de l'article 262 AP, notre Conseil recommande qu'il soit spécifié qu'elle vise exclusivement les sous-locations portant sur le logement dans son entier.

➤ *Ad article 262 alinéa 6 AP :*

L'art. 262 al. 6 AP prévoit un cas de résiliation extraordinaire dans les situations où le locataire principal se serait engagé dans une sous-location sans le consentement écrit du bailleur ou lorsque l'une des conditions de l'al. 4 de la même disposition de l'AP se trouve réalisée en cours de sous-location.

Il sied de relever que l'art. 262 al. 6 AP reprend le principe déjà prévu l'art. 257f al. 3 CO (résiliation extraordinaire pour violation des devoirs de diligence du locataire), à savoir une résiliation extraordinaire, suite à une protestation écrite du bailleur principal restée sans effet. Cette disposition est déjà applicable actuellement en cas de sous-location, par exemple si le sous-locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location.

L'AP propose ainsi une formulation d'application explicite à la sous-location, légèrement spécifiée du fait que la résiliation extraordinaire ne vise plus une violation du devoir de diligence du locataire principal, notion assez large, mais la réalisation d'un des cas de refus du consentement du bailleur prévu par l'art. 262 al. 4 AP.

A relever toutefois qu'à notre avis il n'existe aucune justification à ce que le terme de l'échéance du contrat, après le délai de congé de 30 jours, soit fixé à une date quelconque en cours de mois, comme le prévoit l'art. 262 al. 6 AP.

Il convient en effet que l'échéance soit expressément fixée par la loi en fin de mois, soit selon la formulation usuellement utilisée qui prévoit que le bailleur peut résilier le bail pour la fin d'un mois moyennant un délai de congé d'un certain nombre de jours minimum.

En raison des motifs exposés ci-dessus, notre Conseil propose que la formulation de l'art. 262 al. 6 proposée par l'AP soit reformulée dans ce sens.

➤ *Ad article 291 AP :*

La possibilité de conclure un sous-contrat existe également dans le cadre du bail à ferme. Malgré la note marginale intitulée "sous-affermage" de l'art. 291 CO, cette disposition règle en réalité deux types de sous-contrats distincts, soit celui du sous-affermage et celui d'un sous-contrat de location de tout ou partie de l'objet affermé.

C'est à juste titre que les modifications apportées par l'AP exercent une distinction entre les cas de sous-location et ceux de sous-affermage et visent exclusivement les premiers. En effet, comme l'a relevé le Rapport, une révision des dispositions relatives au sous-affermage dépasserait le cadre de l'IN "Empêcher les sous-locations abusives".

Par ailleurs, comme l'indique expressément le Rapport:

"Il existe un certain parallélisme entre la sous-location d'un objet affermé et la sous-location d'un objet loué. (...) Comme l'art. 291 CO est fondé (...) sur l'art. 262 CO, il est proposé de l'adapter et de le compléter lui aussi (...)"

Rapport p. 16

En ce qui concerne l'art. 291 AP, les modifications apportées par l'AP reprennent la même logique et les mêmes formulations que celles qui ont été développées pour l'art. 262 AP. Aussi, et afin d'éviter d'inutiles redites, notre Conseil fera ci-dessous un bref rappel des termes de sa position développée au sujet de l'art. 262 AP, qui peuvent être repris mutatis mutandis pour ce qui concerne l'art. 291 AP :

- *art. 291 al. 1 à al. 3 AP => voir arguments exposés ad art. 262 al. 1 à al. 3 AP :*
Notre Conseil préconise une forme identique imposée aux deux parties, de même que l'octroi d'un délai au bailleur pour fournir sa réponse aux demandes de sous-location.

- *art. 291 al. 4 AP => voir arguments exposés ad art. 262 al. 4 AP :*
Notre Conseil privilégie la liste limitative, exhaustive et fermée et encourage ainsi le maintien de la formulation actuelle de l'art. 262 al. 2 CO, soit: "Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les cas suivants: (...)".
- *art. 291 al. 4 let. d AP => voir arguments exposés ad art. 262 al. 4 let d AP :*
Notre Conseil recommande qu'il soit spécifié que la durée de 2 ans vise exclusivement les sous-locations portant sur l'objet loué dans son entier.
- *art. 291 al. 6 AP => voir arguments exposés ad art. 262 al. 6 AP :*
Notre Conseil propose que la formulation de l'art. 291 al. 6 proposée par l'AP soit reformulée sur la base de la formulation usuellement utilisée qui prévoit que le bailleur peut résilier le bail pour la fin d'un mois moyennant un délai de congé d'un certain nombre de jours minimum.

2. Avant-projet 2: Règles de forme (art. 269d al. 4 et 5 AP)

Les modifications prévues par l'AP sont issues d'une volonté de mise à jour des normes fédérales ensuite de l'évolution des moyens techniques (signature reproduite par un moyen mécanique - art. 269d al. 4 AP) et d'un souci de simplification des processus de suivi des dossiers entre les parties au contrat de bail (abandon de la formule officielle pour la notification des échelons dans le cadre de loyers échelonnés - art. 269d al. 5 AP).

Mesures strictement formelles, ces modifications n'ont aucune portée sur le droit de fond. Elles sont la démonstration de l'agilité d'un droit qui sait s'adapter à un environnement en perpétuelle évolution.

En ce qui concerne spécifiquement l'abandon de la formule officielle pour les échelonnements convenus en cas de loyers échelonnés, il conviendra alors, selon l'option finalement votée, de modifier l'art. 19 al. 2 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF - RS 221.213.11). Il semble toutefois prématuré de se prononcer sur cette question à ce stade.

Pour le surplus, notre Conseil salue le fait que cet abandon de la formule officielle pour la notification d'échelonnements de loyer éliminera tout risque de confusion pour les locataires et augmentera la cohérence du droit du bail, les échelons de loyers ne pouvant en principe pas être contestés en cours de bail – sous réserve de la contestation du loyer initial.

Notre Conseil appuie les modifications proposées par l'AP, à savoir l'admission de la signature reproduite par des moyens mécaniques pour les augmentations de loyers et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur (art. 269 d al. 4 AP) et la simple forme écrite pour la communication des majorations de loyers en cas de loyers échelonnés (art. 269d al. 5 AP).

3. Avant-projet 3 : Résiliation du bail pour besoin propre (art. 261, 271 et 272 AP)

En cas de changement de propriétaire de l'immeuble, l'art. 261 CO dans sa version actuelle prévoit un transfert légal des obligations au nouveau bailleur, lequel s'impose à lui de façon impérative.

L'effet de ce transfert est la continuation du bail existant entre le nouveau bailleur et le locataire.

L'art. 261 al. 2 CO fait cependant bénéficier le nouveau bailleur d'un privilège de résiliation anticipée soumise à la condition de faire valoir "un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés" (art. 261 al. 2 let. a CO).

C'est précisément cette notion de **besoin urgent propre** qui est modifiée dans l'AP.

Il sied de relever que cette notion de *besoin urgent propre* vaut aussi bien pour l'art. 261 al. 2 let. a, pour l'art. 271a al. 3 let. a CO (annulabilité du congé donné par le bailleur) et également pour l'art. 272 al. 2 let. d CO (prolongation du bail – pesée des intérêts).

Les réflexions exposées ci-dessous vaudront ainsi pour les modifications proposées par l'AP sur les trois dispositions légales précitées.

Les modifications apportées par l'AP suppriment la notion d'urgence du besoin. Il est en effet relevé que la durée des procédures judiciaires, souvent initiées par les locataires dans le cadre de situations de résiliation du bail pour besoin urgent du bailleur, est précisément antinomique avec le critère d'urgence.

Les modifications apportées par l'AP ont dès lors remplacé le besoin urgent par un "besoin important et actuel" devant être démontré par une évaluation objective.

Cependant, ces modifications modifient l'équilibre existant actuellement entre les parties au contrat. Avant même la mise en œuvre des modifications, le Rapport relève en effet expressément :

➤ *Ad article 261 CO*

"Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'urgence doit être à la fois temporelle et matérielle. La nouvelle formulation réduit les exigences relatives à l'existence de l'urgence. (...) Il sera ainsi plus facile pour un nouveau propriétaire de résilier le bail en invoquant son besoin propre (...)"

Rapport p. 36

➤ *Ad article 271a CO*

"Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'urgence doit être à la fois temporelle et matérielle. La nouvelle formulation réduit les exigences relatives à l'existence de l'urgence. (...) Il sera ainsi plus difficile pour le locataire de contester le congé en invoquant l'absence d'un besoin propre urgent."

Rapport p. 36

➤ *Ad article 272 CO*

"Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'urgence doit être à la fois temporelle et matérielle. La nouvelle formulation réduit les exigences relatives à l'existence de l'urgence. Par conséquent, le besoin propre aura un poids plus important dans la pesée des intérêts."

Rapport p. 36

Sur la base des critères en application actuellement, la jurisprudence du Tribunal fédéral a établi que le caractère urgent du besoin est réalisé dès que l'on ne peut raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser le logement ou le local loué. Le besoin invoqué doit également être sérieux, concret et actuel.

Le besoin "important et actuel" des formulations proposées par l'AP réduit considérablement le caractère matériel de l'urgence du besoin du propriétaire énoncé par la jurisprudence qui vise à garantir le caractère concret d'un besoin important et actuel pour le bailleur, ou ses proches parents ou alliés.

Au vu des considérations qui précèdent, notre Conseil préconise que les dispositions proposées par l'AP soient complétées par la mention expresse du caractère concret, important et actuel du besoin du bailleur.

Per Mail: Recht@bwo.admin.ch

Bern, 14. Dezember 2021

Vernehmlassung: OR (Mietrecht): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur obengenannten Vernehmlassungsvorlage Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Vorlage 1 (Untermiete)

Bereits heute braucht es grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters zu einer Untermiete. Neu soll für die Untermiete jedoch eine schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich sein. Die Mitte unterstützt dies. Ein Vermieter hat heute praktisch keine Möglichkeit, eine missbräuchliche Untermiete zu sanktionieren. Mit der Einführung der Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses kann dieser Problematik Rechnung getragen werden.

Die Mitte lehnt die Minderheiten I und III ab. Bei der Wahl zwischen der Mehrheit und der Minderheit II zieht die Mitte die Minderheit II vor. Diese beantragt die Streichung von Art. 262 Abs. 4 sowie Art. 291 Abs. 4. Mit der Streichung der explizit genannten Verweigerungsgründen kommt es zu einem Paradigmenwechsel, welcher zur Folge hat, dass eine Untermiete grundsätzlich auch verweigert werden kann.

Vorlage 2 (Formvorschriften)

Die Mitte ist einverstanden mit dem Vorentwurf und hat keine Anmerkungen.

Vorlage 3 (Kündigung bei Eigenbedarf)

Bei Geltendmachung von Eigenbedarf an einer Mietsache kommt es im Kündigungsverfahren oft zu langwierigen zivilrechtlichen Verfahren. Die Mitte spricht sich deshalb grundsätzlich für eine Anpassung der Voraussetzungen aus, so dass es für neue Eigentümerinnen und Eigentümer einfacher wird, bei Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und diese auch rascher durchgesetzt werden kann.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

Die Mitte

Sig. Gerhard Pfister
Präsident Die Mitte Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin Die Mitte Schweiz

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Bern, 29. November 2021
Mietrecht / DD / MZ

Elektronischer Versand:
Recht@bwo.admin.ch

OR (Teilrevision Mietrecht): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht **Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP. Die Liberalen ist es ein Anliegen, dass das Institut des Eigentums als Pfeiler unseres Wohlstands nicht durch Mieterschutzbestimmungen seiner Essenz beraubt wird. Zwischen Mieterschutz und Einschränkungen des Eigentums muss ein für beide Seiten tragbarer Kompromiss gefunden werden. In einigen Punkten ist diese Waage aus dem Gleichgewicht geraten. Sei es durch eine bestimmte Entwicklung der Rechtsprechung (wie bei Vorlage 2 und 3) oder der Technik (wie bei Vorlage 2), oder sei es, dass die Praxis Probleme bei der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen zutage getragen hat (wie bei Vorlage 1 und 3). Diese Unstimmigkeiten gilt es auszubessern. Aus diesen Gründen hatte die FDP die den vorliegenden Vorentwürfen zugrundeliegenden Pa.Iv. unterstützt.

Die Vorlagen 1 bis 3 sollen diese Pa.Iv. umsetzen. Entsprechend unterstützt die FDP diejenigen der in Vernehmlassung gegebenen Vorlagen, welche eine echte Umsetzung der ihnen zugrundeliegenden Pa.Iv. darstellen. Dies betrifft die Vorlage 1 und denjenigen Teil der Vorlage 2, welcher die Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift (Pa.Iv. Feller) umsetzt. Die vorgeschlagene Vorlage 3 stellt für die FDP keine genügende Umsetzung der zugrundeliegenden Pa.Iv. Markwalder (Merlini) dar. Der Teil der Vorlage 2, der sich mit der Staffelmiete befasst, muss ebenfalls von der FDP abgelehnt werden, da sich die bundesgerichtliche Praxis die Pa.Iv. seit deren Einreichung überholt hat, so dass die Vorlage 2 im Vergleich zum geltenden Recht nun eine Formerschwerung und nicht wie von der Pa.Iv. beabsichtigt, eine Formerleichterung darstellen würde. Die gemeinsame Behandlung der Umsetzung der vier Pa.Iv. in einer Vernehmlassungsvorlage ist als effizientes Vorgehen absolut richtig und begrüssenswert.

Vorlage 1: Untermiete

Die Vorlage 1 setzt die Pa.Iv. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» um. Mit den vorgeschlagenen Änderungen von Art. 262 OR soll das Missbrauchspotential der Untermiete eingeschränkt werden. Die vorgeschlagenen Massnahmen erscheinen sinnvoll und geeignet, um die Ziele der Pa.Iv. zu erreichen, weshalb die FDP die Vorlage 1 unterstützt.

Schriftlichkeitserfordernis

Das Erfordernis der Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie der entsprechenden Zustimmung dient der Klarheit der Verhältnisse. Es erleichtert zudem die Beweiserbringung beiderseits in einem allfälligen Verfahren und führt damit schlussendlich zu mehr Rechtssicherheit sowohl für Mieter als auch für Vermieter.

Zeitliche Beschränkung der Untermiete

Bei der Frage der Beschränkung der Untermiete auf 2 Jahre unterstützt die FDP die Variante 1: Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, unter gewissen Bedingungen ohne Zustimmung des Vermieters, dessen Mietwohnung an eine dritte Partei unterzuvermieten (Art. 262 OR). Der Vermieter hat also während der Dauer der Untermiete nur wenig Einfluss auf die Auswahl der Person, die sein Eigentum bewohnt. Für eine beschränkte Dauer ist dies tragbar und legitim. Allerdings wird die Konstellation ab einer bestimmten Dauer zu einer faktisch übermässigen Einschränkung des Eigentumsrechts des Vermieters. Die sogenannte ewige Untermiete ist zwar bereits heute nicht erlaubt. Allerdings besteht Unklarheit bezüglich der Frage, ab wann eine solche denn anzunehmen ist d.h. ab wann eine Untermiete zu lang andauert und der Vermieter sich dagegen wehren kann. Diese Konstellation weist beträchtliches Missbrauchspotential auf. So sind Fälle der häufigen Untervermietung einer Wohnung über mehrere Jahre hinweg (teilweise auch unbefristet), der Untervermietung eines Zimmers zu einem erhöhten Preis, sowie der tages- oder wochenweisen Untervermietung an Touristen bekannt, die allesamt dem Sinn der Untermiete widersprechen. Die Unklarheit der gesetzlichen Regelung erschwert es jedoch auch dem Vermieter sich gegen diese missbräuchlichen Untermietkonstellationen zu wehren.

Durch die vorgeschlagene Beschränkung der Dauer der Untermiete auf 2 Jahre (Art. 262 Abs. 4 lit. d VE-OR) wird diese problematische Unklarheit behoben. Die gewählte Dauer von 2 Jahren ist angemessen. Es ermöglicht dem Mieter in den legitimen Fällen (z.B. einer vorübergehenden Auslandsabwesenheit), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, um den Mietvertrag nicht künden zu müssen. Will der Mieter auch nach zwei Jahren die gemietete Wohnung nicht wieder selber bewohnen, so ist es zumutbar, dass er den Mietvertrag nicht länger aufrechterhalten kann. Für den Vermieter sind die zwei Jahre Untermiete ebenfalls eine hinnehmbare Dauer. Die ewige Untermiete ist zudem von Anfang an ausgeschlossen und es herrscht für alle mehr Klarheit und damit Rechtssicherheit. Will der Mieter auch nach 2 Jahren nicht selbst in die Wohnung zurückkehren, so ist es ihm zuzumuten, diese zurückzugeben, so dass sie der Vermieter selbst an einen Dritten weitervermieten kann. Einen zu starken Eingriff in die Vertragsfreiheit kann nicht festgestellt werden, da es dem Vermieter und dem Mieter selbstverständlich offenbleibt, auch nach Ablauf der 2 Jahre Untermiete das Vertragsverhältnis im beidseitigen Einverständnis weiterzuführen.

Vorlage 2: Formvorschriften

In dieser Vorlage werden zwei Initiativen umgesetzt, welche beide zum Ziel haben, unnötige Formvorschriften abzuschaffen.

Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift

Bis anhin sah die Gesetzgebung vor, dass bei allen Mitteilungen einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen der Gebrauch eines kantonalen Formulars vorgeschrieben ist und dieses jeweils handschriftlich unterschrieben werden muss. Diese Regelung erweist sich unter den heutigen Bedingungen der fortschreitenden Digitalisierung und dem etablierten elektronischen Geschäftsverkehr als unnötig und veraltet. Eine Schutzwirkung für die Mieterschaft kann zudem nicht mehr erkannt werden. Daher ist der Pa.IV. des FDP Nationalrats Feller zuzustimmen, die den Verzicht auf das Erfordernis der Handschriftlichkeit und dadurch die Möglichkeit Gebrauchs von mechanisch nachgebildeten Unterschriften (Faksimileunterschrift) verlangt. Die in der Vorlage 2 vorgeschlagene Umsetzung dieser Pa.IV. ist gelungen und wird unterstützt.

Staffelmiete

Im anderen Teil der Vorlage 2 soll die vor 5 Jahren eingereichte Pa.IV. «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» umgesetzt werden. Bei diesem damals berechtigten Anliegen ist das Bundesgericht der Legislative nun aber zuvorgekommen. Seit Einreichung der Pa.IV. hat das Bundesgericht die Formularpflicht bei der Staffelmiete als gesetzeswidrig beurteilt und der entsprechenden Verord-

nungsbestimmung die Anwendung versagt. Zusätzlich wird in der Praxis und auch gemäss Bundesgericht mittlerweile keine Mitteilung der Mietzinserhöhung bei gestaffelten Mietzinsen mehr verlangt, wenn diese bereits im Mietvertrag vereinbart waren. Die Umsetzung der Pa.Iv. würde daher de facto gegenüber dem geltenden Recht zu einer Formerschwerung und nicht zur beabsichtigten Formerleichterung führen. Daher lehnt die FDP diesen Teil der Vorlage 2 ab.

Hingegen würde die FDP es unterstützen, den Gesetzestext der aktuellen Praxis anzupassen und auf die Pflicht zur Mitteilung bei gestaffelten Mietzinserhöhungen zu verzichten, wenn diese bereits im Mietvertrag vereinbart waren.

Vorlage 3: Ausserordentliches Kündigungsrecht wegen Eigengebrauch

Mit der Vorlage 3 soll die Pa.Iv. Markwalder (Merlini) umgesetzt werden. Die Pa.Iv. hat zum Ziel das Problem der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters oder seiner Familienangehörigen zu beheben. Die aktuelle gesetzliche Regelung führt zu einer Inkohärenz zwischen dem materiellen Anspruch des Eigentümers auf Erfüllung seines dringenden - d.h. unter zeitlichem Druck stehenden - eigenen Bedarfs an der Nutzung seines Eigentums und der prozessualen Realität, welche aus teilweise mehrere Jahre andauernden Verfahren besteht und einer dringlichen Inanspruchnahme seines Eigentums entgegensteht. Daher unterstützte die FDP die Pa.Iv. unseres altNR Merlini, welche die heutige durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten infolge einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringendem Eigenbedarf signifikant zu verringern verlangt. Die in der Vorlage 3 vorgeschlagene Umsetzung der Pa.Iv. lehnt die FDP jedoch ab, da sie nicht geeignet ist, deren Zielsetzung zu erreichen.

Die Vorlage 3 schlägt vor den das Kündigungsrecht auslösenden Eigenbedarf neu zu definieren. Gem. erläuternden Bericht (S. 38) soll dadurch die Erbringung des rechtsgenügenden Nachweises erleichtert werden. Wir nehmen an, dass damit die Verfahrensdauer verkürzt werden soll. Einerseits aber nimmt die neue Definition („bei objektiver Beurteilung bedeutend und aktuell“) die Mehrheit der bereits heute gemäss bundesgerichtlicher Praxis geltenden Kriterien («ernsthaft, konkret und aktuell», BGE 4A_447/2013) auf, weshalb es schwer ersichtlich ist, worin die grosse Erleichterung bestehen soll. Die ergänzte Wendung „bei objektiver Beurteilung“ andererseits, ist ein auslegungsbedürftiger Begriff und wird daher eher zu weniger als zu mehr Klarheit und damit eher zu längeren Verfahren führen.

Die FDP appelliert daher an die Kommission, wie von der Pa.Iv. vorgegeben, Änderungen vorzunehmen, die tatsächlich eine Beschleunigung des Verfahrens erwirken. Die klarere Definition des Eigenbedarfs im Gesetzestext kann hierzu ein Mittel sein, müsste jedoch so gewählt sein, dass auch tatsächlich mit einer Erleichterung des Nachweises zu rechnen ist. Unabhängig davon ist zur Erreichung des Ziels der Pa.Iv. aus Sicht der FDP aber unerlässlich auch auf der Ebene der Zivilprozessordnung anzusetzen. Um die Verkürzung der Verfahrensfristen und damit die Verfügbarkeit des Neuerwerbers über sein eigenes Objekt tatsächlich zu realisieren, sollte das Gesetz festlegen, dass bei der Anfechtung einer Kündigung des Mietverhältnisses bei ausserordentlichen Kündigungen, wie auch bei einer Kündigung des Erwerbers der Liegenschaft wegen aktuellen Eigenbedarfs, ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, so dass die zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne erledigt werden können.

Wir danken Ihnen, für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen

Der Präsident

Handwritten signature of Thierry Burkart in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Thierry Burkart
Ständerat

Die Generalsekretärin

Handwritten signature of Fanny Noghero in black ink, featuring a large, stylized initial 'F' followed by several loops.

Fanny Noghero



GRÜNE Schweiz

Waisenhausplatz 21
3011 Bern

rahel.estermann@gruene.ch
031 326 66 15

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats,
Frau Präsidentin Laurence Fehrmann Rielle
3003 Bern

per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 6. Dezember 2021

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die GRÜNEN für eine Stellungnahme zu den drei Vorentwürfen zum Mietrecht, welche die Anliegen von vier Parlamentarischen Initiativen umsetzen, eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zu den Vorlagen zu äussern.

Die GRÜNEN unterstützen in der Vorlage zur Untermiete (Vorlage 1) und derjenigen zum Eigenbedarf (Vorlage 3) die Minderheiten. Wir lehnen die reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab. Die maximale Dauer von 2 Jahren für die Untermiete ist zu kurz. Zudem beinhaltet die Vorlage 1 mehrere Verschlechterungen für Mieter*innen: Neu gibt es ausgedehnte Möglichkeiten für Vermieter*innen, Untermiet-Verhältnissen die Zustimmung zu verweigern. Und es ist aufgrund von Formfehlern bei Untermieten möglich, dass Mieter*innen die Wohnung kurzfristig gekündigt wird. Ebenfalls lehnen die GRÜNEN die Vereinfachung der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf (Vorlage 3) ab. Der Vorlage 2 (Formvorschriften) stimmen die GRÜNEN zu.

Grundsätzlich: Aufteilung der Revisionen in verschiedene Pakete ist unverständlich

Die GRÜNEN sind irritiert darüber, dass die verschiedenen Vorlagen, die alle das Mietrecht betreffen, nicht in einer gemeinsamen Beratung behandelt werden. Für die separate

Behandlung der ebenfalls noch hängigen Begehren bezüglich Anfechtung Anfangsmietzins und Erleichterung Orts- und Quartierüblichkeit gibt es keine sachlichen Gründe. Sowohl hinsichtlich einer Parlamentsdebatte als auch bei allfälligen Volksentscheiden würde eine solche Zerstückelung Verwirrung und Unverständnis provozieren.

Die GRÜNEN fordern die gemeinsame Behandlung aller anstehenden Mietrechts-Revisionen in einem gemeinsamen Geschäft.

Vorlage 1: Untermiete

Als problematisch erachten die GRÜNEN einerseits den Nicht-Unterschied zwischen der Untervermietung ganzer Wohnungen und einzelner Zimmer. Andererseits ist auch die Dauer von zwei Jahren viel zu kurz – beispielsweise dauern Auslandsaufenthalte von Wissenschaftler*innen, Professor*innen, Angestellten von internationalen Unternehmen oder Delegierten von Entwicklungsorganisationen oftmals länger. Sie würden also von einer Untermiete und der Rückkehr in ihre Wohnung ausgeschlossen.

Die Formulierung „insbesondere“ in Abs. 4 öffnet zudem die Türe für alle möglichen Gründe, weil sie keine Gründe ausschliesst (sondern nur bestimmte speziell erwähnt, ohne sie exklusiv zu halten). Es braucht eine klare Formulierung, wann eine Zustimmung verweigert werden darf.

Wir unterstützen aus diesen Gründen die Minderheit I bei Art. 262 Abs. 4

Art. 262 Abs. 6 gibt den Vermieter*innen die Möglichkeit, eine sehr kurzfristige Kündigung auszusprechen, falls keine formell korrekte Information über die Untermiete oder eine Änderung der Untermiete erfolgte. Solche Kurzfrist-Kündigungen haben drastische Auswirkungen auf die Mieter*innen und sind hinsichtlich ihrer allfälligen Versäumnisse völlig übertrieben. Derzeit ist eine ausserordentliche Kündigung nur in schwerwiegenden Fällen von Vertrauensbruch zwischen den Vertragsparteien möglich, das heisst wenn die Mieterschaft die Miete nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, insbesondere bei Belästigungen oder Beschädigungen des Mietobjekts. Dass nun diese härteste Sanktion des Mietrechts auch bei einem blossen Formfehler eingeführt werden soll, ist absolut unverhältnismässig.

Wir unterstützen deshalb die Minderheit III bei Art. 262 Abs. 6.

In der Vorlage 1 kritisieren wir zwei weitere Punkte:

- Die neuen Regelungen führen – entgegen dem in den Erläuterungen zur Vorlage genannten Ziel – nicht zu einer Klärung bezüglich Kurzzeit-Vermietungen (beispielsweise Airbnb). Bei einer mietrechtlichen Regelung werden nur Mietende reguliert, welche ihre Wohnung auf einer Plattform für Kurzzeit-Vermietungen verfügbar machen. Der grosse Teil der Wohnungen, die von den Eigentümern direkt via Airbnb vermietet werden, sind dagegen nicht betroffen. Aus Sicht der GRÜNEN muss darum eine erfolgreiche Bekämpfung der Umnutzung von Wohnraum zur kurzzeitigen Vermietung über Planungsvorschriften gehen.
- Stets kritisiert die Vermieter-Seite den Formalismus im Mietrecht – sie schlägt mit den nun eingebrachten Reformen nun hier aber selbst ein sehr kompliziertes Vorgehen vor, das fehleranfällig ist und in der Konsequenz für Mieter*innen wie auch Untermieter*innen durch blosse Formfehler zum Verlust der Wohnung führen kann.

Vorlage 2: Formvorschriften

Die GRÜNEN stimmen dieser Vorlage zu – bedauern aber, dass die Gelegenheit verpasst wurde, die Erleichterungen für die Vermieter*innen mit einem Ausgleich für die Mietenden zu verknüpfen.

Vorlage 3: Eigenbedarf

Die GRÜNEN begrüßen es, dass für die Nutzung zum Eigenbedarf kein Schnellverfahren eingeführt wird (Änderung der Zivilprozessordnung). Trotzdem ist es so, dass der Vorschlag den Schutz der Mieter*innen reduziert. Denn eine missbräuchliche Eigenbedarfs-Kündigung kann noch besser gedeckt werden. Es ist unverhältnismässig, die Kündigung von Mieter*innen nochmals zu vereinfachen, ohne dass der Bedarf für den Eigenbedarf klar ausgewiesen ist. Handlungsbedarf gäbe es in diesem Punkt, wenn schon, in die umgekehrte Richtung gegen die Vortäuschung von Eigenbedarf. Tatsächlich gibt es heute ein grosses Missbrauchspotenzial, weil oft Eigenbedarf angemeldet wird, dieser aber nicht realisiert wird, sondern die Wohnung anderweitig vermietet wird – aus Sicht der GRÜNEN bräuchte es hier einen besseren Schutz und eine Sanktionsmöglichkeit.

Die GRÜNEN unterstützen in Vorlage 3 den Minderheitsantrag (Nichteintreten).

Fazit Die GRÜNEN unterstützen in dieser der Vorlage I und III die Minderheit. Wir lehnen diese reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab und plädieren für Nichteintreten beziehungsweise Ablehnung in der Gesamtabstimmung.

Die GRÜNEN unterstützen in der Vorlage I und III die Minderheit. Wir lehnen diese reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab und plädieren für Nichteintreten beziehungsweise Ablehnung in der Gesamtabstimmung.

Wir danken Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, für die Überarbeitung der Vorlagen in diesem Sinne.

Freundliche Grüsse



Balthasar Glättli
Präsident



Rahel Estermann
stv. Generalsekretärin, Leiterin Politik

Kommission für Rechtsfragen
Nationalrat
3003 Bern

Elektronisch an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 3. Dezember 2021

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen

16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates schlägt vor, die Anliegen der vier oben genannten parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts in drei gesonderten Erlassentwürfen umzusetzen. Die drei Erlassentwürfe sehen Anpassungen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs vor.

Die SVP unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung der Vorlagen. In einigen Punkten jedoch müssen Anpassungen vorgenommen werden, damit die Vorlagen den ursprünglichen – und von der SVP unterstützten – Initiativbegehren gerecht werden.

Vorlage 1: Untermiete

Die SVP unterstützt die Änderungen von Art. 262 OR (Untermiete). Die Anpassung und Ergänzung von Artikel 262 OR dient dem bereits mit dem Titel der parlamentarischen Initiative zum Ausdruck gebrachten Anliegen, missbräuchliche Sachverhalte im Zusammenhang mit der Untermiete zu vermeiden. Die Schriftform für die Zustimmung des Vermieters und das Untermietbegehren des Mieters, die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe führen dazu, dass künftig klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete bestehen. Des Weiteren unterstützt die SVP jeweils die Minderheit II Vogt.

Vorlage 2: Formvorschriften

Die bestehenden Formvorschriften im Mietrecht sollen in zwei Teilbereichen leicht gelockert werden. So soll in Zukunft für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c Obligationenrecht vorgesehen ist, die schriftliche Form genügen. Gemäss geltendem Recht muss dafür ein amtliches Formular verwendet werden. Zudem wird vorgeschlagen, dass für die Unterzeichnung des amtlichen Formulars, welches bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden ist, neu eine mechanische Unterschrift (Faksimile) genügt. Die SVP stimmt der Anpassung von Art. 269d Abs. 4 OR (Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift) zu. Hingegen ist aus Sicht der Partei Abs. 5 ersatzlos zu streichen: Die beanstandete Regelung hat neu zur Folge, dass – entgegen dem Begehren der Pa.lv. – gegenüber dem geltenden Recht keine Formerleichterung, sondern eine deutliche Verschlechterung geschaffen wird, indem die bundesgerichtliche Praxis, bei der es keiner speziellen Mitteilung bedarf, angepasst würde.

Vorlage 3: Kündigung bei Eigenbedarf

Dass die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, gelockert werden sollen, wird von der SVP unterstützt. Für neue Eigentümer soll es einfacher werden, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen. Zur Beschleunigung des Verfahrens sind aus Sicht der SVP noch folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Der Neuerwerber muss bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist seine eigene Wohnung oder sein eigenes Geschäftslokal nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR);
- Bei Kündigungen wegen aktuellen Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR);
- Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen aktuellen Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (in der ZPO aufzunehmen).

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Marco Chiesa
Ständerat

Der Generalsekretär



Peter Keller
Nationalrat



Per E-Mail

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats (RK-N)

Parlamentsgebäude

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Vernehmlassungsantwort zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen im Mietrecht (15.455/16.458/16.459/18.475)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wir folgt wahrnehmen:

1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die SP Schweiz lehnt die in dieser Vernehmlassung enthaltenen drei Vorlage zur Umsetzung von vier Parlamentarischen Initiativen grundsätzlich ab, da die vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechts im Ergebnis zu einer Verschlechterung der Rechtsstellung der Mieter:innen führen würden.¹ So hätte Vorlage 1 zur Folge, dass das grundsätzliche Recht der Mieter:innen auf Untervermietung massiv abgeschwächt und die Zustimmung der Vermieter:innenschaft zur Untermiete dessen freien Ermessen überlassen würde.² Vorlage 3 würde zudem dazu führen, dass durch die massive Erleichterung der Geltendmachung des Eigenbedarfs der Schutz der Mieter:innen vor Rachekündigungen durch die Vermieter:innen stark schwächen würde.³ Insbesondere in der gegenwärtigen Lage am Wohnungsmarkt wäre hingegen nicht eine Schwächung, sondern vielmehr eine Stärkung der Rechte der Mieter:innen notwendig, um die ungleichen Machtverhältnisse zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen zu korrigieren.⁴ Mindestens müssen die vorgeschlagenen Verschlechterungen der Rechtsstellung der Mieter:innen in diesen Vorlagen in mehreren Punkten noch abgeschwächt werden (siehe dazu nachfolgend unter Ziff. 2.1.-2.5).

¹ Siehe Nichteintretensanträge Dandrès et al. zu den Vorlagen 1 und 3, vgl. Erläuternder Bericht, S. 14, 26, 38.

² Vgl. Erläuternder Bericht, S. 19.

³ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 28.

⁴ Vgl. Legislaturziele SP-Bundeshausfraktion 2019-2023, Februar 2019, S. 26.

2 Kommentar zu den wichtigsten Bestimmungen

2.1. Abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe für eine Untervermietung (Art. 262 Abs. 4 VE-OR)

Auch wenn die SP sich grundsätzlich gegen die hier vorgeschlagene Verschärfung der zulässigen Gründe für eine Untervermietung stellt (siehe dazu oben stehend unter Ziff. 1), so ist es aus Gründen der Rechtssicherheit für alle Beteiligten zumindest notwendig, dass die Gründe für eine Verweigerung der Untervermietung abschliessend im Gesetz geregelt werden und nicht wie vorgeschlagen nur eine beispielhafte Aufzählung vorgenommen wird, was zur Folge hätte, dass die Verweigerung der Untermiete letztlich im völlig freien Ermessen der Vermieter:innen liegen würde.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 4 VE-OR folgendermassen zu ändern:⁵

Art. 262 OR

4 Der Vermieter kann die Zustimmung ~~insbesondere nur~~ verweigern, wenn: [...]

2.2. Missbräuchliche Untermiete bei offensichtlicher Nichtrückkehr des/der Mieter:in (Art. 262 Abs. 4 lit. d VE-OR)

Die vorgeschlagene Regelung, dass eine missbräuchliche Untermiete immer dann vorliegt, wenn ein Untermietverhältnis von über 2 Jahren Dauer vorgesehen ist, ist eine willkürliche und starre Regelung, welche den konkreten Situationen im Einzelfall nicht gerecht wird. Wenn schon müsste eine solche Missbräuchlichkeit gesetzlich für den Fall festgeschrieben werden, dass der/die Mieter:in offensichtlich nicht mehr in das entsprechende Mietobjekt zurückkehren will, was wenigstens dem Grundgedanken der Bekämpfung von missbräuchlichen Untermieten entspricht. Zudem sollte diese Einschränkung sich auf Wohnräume beschränken und Geschäftsliegenschaften ausschliessen. Denn bei letzterem macht eine solche Einschränkung faktisch keinen Sinn.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 4 lit. d VE-OR folgendermassen zu ändern:⁶

Art. 262 Abs. 4

d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. **es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.**

⁵ Siehe Minderheit I Andrès et al. zu Art. 262 Abs. 4 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 32.

⁶ Siehe Minderheit I Andrès et al. zu Art. 262 Abs. 4 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 32.

2.3. Ausserordentliches Kündigungsrecht nur bei Falschangaben, Auskunftsverweigerung und Vorliegen von Verweigerungsgründen (Art. 262 Abs. 6 VE-OR)

Die hier vorgeschlagene Regelung, wonach für die Vermieter:innen bereits dann ein ausserordentliches Kündigungsrecht besteht, wenn eine schriftliche Zustimmung zur Untervermietung durch die Vermieter:innen fehlt, schießt deutlich über das Ziel hinaus: Eine Missachtung einer Formvorschrift so stark zu sanktionieren wäre unverhältnismässig. Wenn schon müsste sich ein solches ausserordentliches Kündigungsrecht auf die Fälle beschränken, in welchen die Mieter:innen falsche Angaben machen, die Auskunft verweigern oder tatsächlich materiell eine unzulässige Untervermietung vorliegt.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 6 VE-OR folgendermassen zu ändern:⁷

Art. 262

~~6 Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.~~

Wenn der Mieter die Sache unter Angabe falscher Informationen untervermietet oder sich weigert, die Begehren des Vermieters um Auskunft zu beantworten, oder wenn während der Untermiete eine der in Absatz 4 genannten Bedingungen erfüllt wird, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Monatsende kündigen.

2.4. Gänzlicher Verzicht auf Regelung der unzulässigen Untervermietung bei der Pacht (Art. 291 VE-OR)

Für die SP Schweiz ist eine analoge Anwendung der Einschränkung der Untervermietung im Pachtrecht nicht sachgerecht: Es stellen sich dabei wesentlich andere Fragen als bei der Miete. Zudem spielen bei Pachtverhältnissen die Untervermietung von Geschäftsräumlichkeiten eine zentrale Rolle, bei welchen sich die Missbrauchsproblematik der Untervermietung nicht in derselben Form stellt als bei der Untervermietung von Wohnräumen (siehe dazu auch oben stehend unter Ziff. 2.2.).

Folglich beantragt die SP Schweiz, **Art. 291 VE-OR** vollumfänglich zu **streichen**.⁸

⁷ Siehe Minderheit III Andès et al. zu Art. 262 Abs. 6 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 33.

⁸ Siehe Minderheit III und IV zu Art. 291 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 36.

2.5. Zulässige Kündigung durch Vermieter:innen nur bei konkretem, deutlichem, dringenden und aktuellem Eigenbedarf (Art. 261 Abs. 2 lit. a; Art. 271a Abs. 3 lit. a; Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR)

Die SP Schweiz lehnt eine Ausweitung der Zulässigkeit der Kündigung von Vermieter:innen wegen Eigenbedarf grundsätzlich ab (siehe dazu oben stehend unter Ziff. 1) und erachtet somit die aktuelle Rechtslage, wonach eine solche Kündigung nur bei dringendem Eigenbedarf möglich ist⁹ als sinnvoll und notwendig zum Schutz der Mieter:innen. Die hier vorgeschlagene Regelung, wonach ein solcher Eigenbedarf bloss noch bedeutend und aktuell sein müsste, geht vor diesem Hintergrund deutlich zu weit und ist zu vage formuliert. Mindestens müssten die Anforderungen dahingehend konkretisiert werden, als dass ein solcher Eigenbedarf konkret, deutlich, dringend und aktuell sein müsste.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 261 Abs. 1 lit. a, Art. 271a Abs. 3 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR folgendermassen anzupassen:¹⁰

Art. 261 Abs. 2

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen bei objektiver Beurteilung **konkreten**, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3

a. wegen bei objektiver Beurteilung **dringenden, konkreten**, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;

Art. 272 Abs. 2

d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die objektiv zu beurteilende **Dringlichkeit, Aktualität und Bedeutung** dieses Bedarfs;

Wir bitten Sie, unsere Anliegen bei der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

⁹ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 38.

¹⁰ Siehe Minderheit I Andrés et al. zu Art. 261 Abs. 1 lit. a, Art. 271a Abs. 3 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 39.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ

Handwritten signature of Mattea Meyer in blue ink.

Mattea Meyer
Co-Präsidentin

Handwritten signature of Cédric Wermuth in black ink.

Cédric Wermuth
Co-Präsident

Handwritten signature of Claudio Marti in black ink.

Claudio Marti
Politischer Fachsekretär



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Kommission für Rechtsfragen RK
3003 Bern

Bundesamt für Wohnungswesen
BWO
3003 Bern

Per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 20. Dezember 2021

Revision Mietrecht (OR): Umsetzung von diversen parl. Initiativen; Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. Sept. 2021 haben Sie dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit uns aus Sicht der rund 1'600 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens. Auch danken möchten wir Ihnen für die Möglichkeit zur Nachreichung einer Stellungnahme wie vereinbart.

Für die kommunale Ebene ist ein Mietrecht, welches einerseits die Interessen der Vermieter- und der Mieterschaft ausgewogen gegeneinander abwägt und sich andererseits an aktuellen Gegebenheiten und Herausforderungen orientiert, aus generellen Überlegungen von Wichtigkeit. Eine direkte institutionelle Betroffenheit der Gemeinden ist zwar im privaten Mietrecht nicht offensichtlich gegeben, trotzdem gibt es verschiedene indirekte Berührungspunkte, welche wir nachfolgend im Abgleich zu den Vorlagen erwähnen möchten:

Vernehmlassungsvorlage 1 «Untermiete»: 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Der SGV unterstützt den Revisionsentwurf wie vorgeschlagen, weil über die verpflichtende Schriftlichkeit (von Seiten Vermieter) bei der Eingehung einer Untermiete resp. Unterpacht (durch den Mieter resp. den Pächter) eine klare und nachvollziehbare Regelung eingeführt wird. Dies unterstützt die generelle Rechtsicherheit, was im Interesse der Gemeinden liegt. Zudem wird so die Arbeit der kommunalen Behörden (bspw. im Bereich der Einwohnerkontrolle oder bei der Erhebung von Radio- und Fernsehgebühren) bei der Erfassung und Behandlung von Personen, welche in Untermiete leben, erleichtert, da klare Verhältnisse statuiert sind. In diesem Sinne kann auch der Mehrheitsvorschlag RK-N

unterstützt werden, welcher mit Art. 262 Abs. 4 lit. d Obligationenrecht (OR) den Anspruch des Mieters auf Untermiete auf zwei Jahre beschränken soll.

Vernehmlassungsvorlage 2 «Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen»: 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen 16.459 und n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

Der SGV unterstützt die neu eingeführte Zulässigkeit der mechanischen Formular-Unterzeichnung (Faksimile-Unterschrift). So kann generell Verwaltungsaufwand reduziert werden, ohne dass die Rechtsstellung der Mieterschaft in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Dagegen ist auf den Vorschlag von neu Abs. 5 Art. 269d OR zu verzichten, da die bundesgerichtliche Rechtsprechung das ursprüngliche Anliegen der parlamentarischen Initiative von alt Nationalrat K. Vogler unterdessen bereinigt hat. Nämlich, dass gemäss geltendem Gesetz keiner nachträglich speziellen Mitteilung einer bereits vertraglich vereinbarten Mietzinsstaffelung mehr benötigt wird. Ob es demzufolge noch einer rechtlichen Klärung in Art. 269d OR bedarf, soll der Gesetzgeber abschliessend beurteilen.

Vorlage 3 «Kündigung wegen Eigenbedarf»: 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Die kommunale Ebene ist von diesem Revisionspunkt institutionell nicht relevant betroffen, weshalb wir hier auf eine Empfehlung gegenüber der RK-N verzichten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen im Rahmen des weiterfolgenden politischen Prozesses und für die Möglichkeit zur Stellungnahme aus gesamtheitlicher kommunaler Perspektive.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband

Präsident

Direktor



Hannes Germann
Ständerat

Christoph Niederberger

Kopie an: Schweizerischer Städteverband SSV



Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 1. Dezember 2021

Vernehmlassung OR (Mietrecht): Umsetzung von parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Umsetzung der drei Vorentwürfe zum Mietrecht Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Vernehmlassungsvorlage 1

Eine grosse Mehrheit unserer Mitgliedstädte befürchtet, dass bei der derzeitigen Knappheit an preisgünstigen Wohnungen finanziell schwächere Mieterinnen und Mieter verdrängt werden, sollten die Möglichkeiten zur Untermiete wie vorgesehen eingeschränkt werden können. Ihnen erscheint die in Art. 262 Abs. 4 Bst. d genannte Untermietdauer von zwei Jahren als zu kurz – sowohl für Mieterinnen (z.B. im Fall einer Entsendung durch den Arbeitgeber), als auch für Untermieter (z.B. Studierende, die in einer anderen Stadt studieren).

Als Vermieterinnen von Wohnungen sehen sich die Städte von dieser Vorlage nicht betroffen. Sie erachten die aktuelle Gesetzgebung als ausreichend, um gegen Fälle unerlaubter Untervermietung vorgehen zu können.

Einzelne Mitgliedstädte wünschen jedoch eine weitere Verschärfung: Die unter Art. 262 Abs. 4 Bst. d vorgesehene Untermietdauer von zwei Jahren sollte auf ein Jahr reduziert werden können, wenn diese die Umsetzung von Vermietungsvorgaben für Wohnungen behindern, die im kantonalen oder kommunalen Recht auf Gesetzesstufe für Wohnungen der öffentlichen Hand statuiert sind.



Vernehmlassungsvorlage 2

Eine klare Mehrheit der Mitgliedstädte begrüsst diesen Vorschlag mit den vorgesehenen Gesetzesanpassungen.

Vernehmlassungsvorlage 3

Eine Mehrheit unserer Mitgliedsstädte lehnt sämtliche hier vorgeschlagenen Gesetzesänderungen ab. Sie bemängelt die vorgesehenen Lockerungen für die Geltendmachung des Eigenbedarfs, welche die Aussprache und Durchsetzung einer Kündigung vereinfachen würden. Der Vorschlag schränkt die Rechte der Mieterinnen und Mieter stark ein, wodurch die ohnehin prekäre Situation vieler Mieterinnen und Mieter weiter verschlimmert würde.

Vor diesem Hintergrund begrüssen die meisten Städte, dass immerhin auf eine Änderung der Verfahrensregeln verzichtet wird und die Behörden weiterhin Einzelfallabklärungen vornehmen sollen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat

Direktor

Martin Flügel

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Frau Barbara Ballmer
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates RK-N
Frau Simone Peter
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Bern, 26. November 2021 sgv-Kl/ap

Vernehmlassungsantwort: 15.455 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Missbräuchliche Untermiete vermeiden, 16.458 n Pa.Iv. NR Vogler Karl. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen, 16.459 n Pa.Iv. NR Feller Olivier. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären, 18.475 n Pa.Iv. NR (Merlini Giovanni) Markwalder Christa. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Sehr geehrte Frau Ballmer
Sehr geehrte Frau Peter
Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und gegen 500 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit Schreiben vom 6. September 2021 lädt die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates RK-N ein, sich zur Umsetzung der parlamentarischen Initiativen 15.455 n Pa.Iv. NR Egloff Hans. Missbräuchliche Untermiete vermeiden, 16.458 n Pa.Iv. NR Vogler Karl. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen, 16.459 n Pa.Iv. NR Feller Olivier. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären, 18.475 n Pa.Iv. NR (Merlini Giovanni) Markwalder Christa. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen zu äussern. Wir danken für die Einladung.

Die drei Vorentwürfe setzen die Anliegen von vier parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts um. Anpassungen werden vorgeschlagen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt die Umsetzung aller vier parlamentarischen Initiativen.

Generell

Die vier Parlamentarischen Initiativen adressieren insgesamt drei Vorlagen, die die Vermieter bzw. Eigentümer begünstigen bzw. bürokratische Umtriebe abbauen. Die Stossrichtung aller vier Vorstösse bzw. aller drei Gesetzesprojekte liegen damit auf der Linie des Schweizerischen Gewerbeverbandes sgv. Die Positionen der Minderheiten, die die Gesetzesentwürfe nicht für notwendig halten, lehnt der sgv ab.

Zu einzelnen Revisionen

Vorlage 1: Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Neu soll im Mietrecht festgehalten werden, dass für die Zulässigkeit einer Untermiete oder einer Unterpacht die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Verpächters erforderlich ist. Damit sollen Missbräuche bei der Untermiete / Unterpacht vermieden werden können. Wird diese Zustimmung nicht eingeholt, soll dem Vermieter bzw. dem Verpächter neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt diese Revision. Sie stärkt das Eigentum des Vermieters bzw. des Verpächters.

Vorlage 2: Formvorschriften

In zwei Bereichen sollen die bestehenden Formvorschriften gelockert werden. So soll in Zukunft für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c Obligationenrecht vorgesehen ist, die schriftliche Form genügen. Künftig soll kein amtliches Formular mehr verwendet werden müssen. Auch soll künftig eine mechanische Unterschrift (Faksimile) genügen.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt diese Revision. Sie baut unnötige Bürokratie ab, ohne den Mieter oder den Pächter schlechter zu stellen.

Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die heute geltenden Voraussetzungen, die für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit vorsehen, sollen mit der dritten Vorlage gelockert werden. Für neue Eigentümer z. B. soll es einfacher werden, mit Hinweis auf den Eigenbedarf eine Kündigung auszusprechen und durchzusetzen zu können.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt auch diese Revision, die zur Stärkung des Eigentums beiträgt.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgv



Hans-Ulrich Bigler
Direktor



Dieter Kläy
Ressortleiter

Von: Maeder Sabine <maeder@arbeitgeber.ch>

Gesendet: Dienstag, 14. September 2021 15:13

An: Rauscher Freyja PARL INT <Freyja.Rauscher@parl.admin.ch>

Betreff: WG: Vernehmlassung der RK-N zur Umsetzung vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht I Consultation de la CAJ-N concernant la mise en œuvre des initiatives parlementaires I Consultazione della CAG-N sull'attuazione di quattro

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, in eingangs erwähnter Sache Stellung nehmen zu können.

Da diese Vorlage gemäss Dossieraufteilung zwischen economiesuisse und dem Schweizerischen Arbeitgeberverband von economiesuisse bearbeitet wird, verzichten wir auf eine Stellungnahme zu dieser Vernehmlassung.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag.

Freundliche Grüsse
Sabine Maeder

Assistentin
SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND
Hegibachstrasse 47
Postfach
8032 Zürich
Tel. +41 44 421 17 17
Fax +41 44 421 17 18
Direktwahl: +41 44 421 17 42
maeder@arbeitgeber.ch
<http://www.arbeitgeber.ch>



Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrats
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Bern, 25. November 2021

Vernehmlassung: Änderungen des Mietrechts (15.455, 16.458, 16.459, 18.475)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der SGB nimmt im Folgenden gerne dazu Stellung.

Die Gewerkschaften lehnen die von Ihrer Kommission präsentierten, auf der Basis der im Betreff erwähnten parlamentarischen Initiativen ausgearbeiteten Vorentwürfe für Änderungen des Obligationen- beziehungsweise des Mietrechts rundweg ab. Dies ganz grundsätzlich zunächst deshalb, weil es sich bei allen vier Vorlagen um Verschlechterungen des Mietrechts handelt. Sie vergrössern das bereits heute vorhandene Ungleichgewicht zwischen VermieterInnen und MieterInnen weiter zu Ungunsten Letzterer, obwohl in vielen Bereichen des Mietrechts längst vielmehr eine Stärkung des MieterInnenschutzes angezeigt wäre. Weiter kritisieren wir die – momentan aus diversen Politikbereichen bekannte – Praxis der Stückelung von Gesetzesrevisionen: Ihre Kommission hat nicht nur die mit dieser Vernehmlassung präsentierten vier, sondern insgesamt sechs von der Immobilienlobby eingebrachte parlamentarische Initiativen überwiesen. Dennoch soll aus den beiden verbliebenen parlamentarischen Initiativen eine separate Vorlage entstehen. Diese Vorgehensweise ist demokratiepolitisch sehr fragwürdig, denn es geht dabei einzig und allein darum, die gebündelte Bekämpfung der vorangetriebenen Gesetzesänderungen zu erschweren.

Nichtsdestotrotz lehnen wir die vier parlamentarischen Initiativen beziehungsweise deren mit dieser Vernehmlassung vorgeschlagene Umsetzung auch jeweils aus spezifischen materiellen Gründen ab. Wir erläutern diese im Folgenden kurz und verweisen darüber hinaus auf die detaillierte Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz:

- **15.455 n Pa. Iv. Egloff "Missbräuchliche Untermiete vermeiden":** Der zur Umsetzung dieser Pa. Iv. gemachte Entwurf der Kommissionsmehrheit unterscheidet nicht zwischen vollständiger und partieller Untervermietung und stellt damit insbesondere für die partielle Untervermietung (etwa im Zuge einer Trennung oder eines Auszugs eines Kindes) viel zu hohe neue Anforderungen an die MieterInnen. Darüber hinaus ist das generelle Verweigerungsrecht des Vermieters / der Vermieterin bei einer Untermietdauer von mehr als zwei Jahren viel zu strikt, beziehungsweise ist diese Frist viel zu kurz. Auch die ausserordentliche Kündigungsfrist für Untermietverhältnisse bei – auch geringfügigen – Formfehlern lehnt der SGB strikt ab: Eine Frist von

nur 30 Tagen ist keinesfalls zu rechtfertigen und würde schwerwiegende Notsituationen verursachen.

- **16.459 n Pa. Iv. Feller "Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären"**: Die Zulassung der mechanischen Unterschrift für das amtliche Formular ("bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen") ist eine einseitige administrative Entlastung für die VermieterInnenschaft, welcher keine entsprechende Erleichterung für die MieterInnenschaft gegenübersteht.
- **16.458 n Pa. Iv. Vogler "Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen"**: Die im vorherigen Punkt gemachte Ausführung gilt analog auch für die Lockerungen der Formvorschriften für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung im Rahmen einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinsen.
- **18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder "Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen"**: Eine Erleichterung der Beendigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarf der VermieterInnenschaft lehnen wir ebenfalls ab. Bereits heute ist diese Form der Vertragskündigung weit hin akzeptiert – obwohl sie klar zum Nachteil der MieterInnen ist und von den VermieterInnen nicht selten als Vorwand für eine teurere Weitervermietung genutzt wird. Die heute in solchen Fällen richterlich vorgenommene Interessenabwägung würde mit der vorgeschlagenen Änderung neu immer zugunsten der VermieterInnen ausfallen, was nicht akzeptiert werden kann.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen herzlich für die Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Reto Wyss
Zentralsekretär



Hauseigentümerverband
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Per eMail an: Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. November 2021/So

Vernehmlassung OR, Teil Miete/Pacht (Vorlagen 1 - 3): Untermiete / Formvorschriften / Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Frau NR Fehlmann, Präsidentin RK-N
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalräte, Mitglieder der RK-N

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen über 340'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen des Mietrechts in besonderem Masse betroffen. Der HEV Schweiz nimmt in seiner Funktion als deren Interessenvertreter daher zu den drei Revisionsentwürfen des OR, Teil Mietrecht, gerne Stellung.

Grundsätzliches zur Revision

Der HEV Schweiz unterstützte die parlamentarischen Initiativen, welche die vorgeschlagenen drei Revisionsvorlagen auslösten. **Mit der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht** («Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen») in den vorliegend zur Vernehmlassung **unterbreiteten Vorlagen 1 – 3 kann sich der Verband allerdings nur teilweise einverstanden erklären.**

Zu den drei unterbreiteten Vorentwürfen im Einzelnen

Vorlage 1, Untermiete

Art. 262 OR

Der HEV Schweiz unterstützt die Vorlage 1, Untermiete (Art. 262 OR).

Begründung

Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 262 OR entsprechen den Forderungen der pa.In. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden». Diese dienen dazu, die geltende Missbrauchsanfälligkeit der Untermiete zu beheben. Die vorgeschlagene Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern

die Beweislage in einem Verfahren und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

Art. 262 Abs. 4 lit. d OR

Der HEV Schweiz unterstützt den von Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR.

Begründung

Mit dem Vorschlag des neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR wird der Anspruch des Mieters auf Untermiete auf 2 Jahre beschränkt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer *vorübergehenden* Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht kündigen muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können (BGE 138 III 59 E. 2.2.1 S. 63). Die Praxis hat gezeigt, dass Mieter ihr Objekt – vom Vermieter unbemerkt – faktisch ständig und nicht wie es das Gesetz vorsieht nur während einer vorübergehenden Abwesenheit an Dritte weitervermieten. Mit der Verankerung einer gesetzlichen Maximaldauer für die Untervermietung auf 2 Jahre wird von Beginn weg klar aufgezeigt, dass der Untermietvertrag nicht länger dauern darf. Will der Mieter auch nach 2 Jahren nicht selbst in die Wohnung zurückkehren, so ist es ihm zuzumuten, diese zurückzugeben, so dass sie der Vermieter selbst an einen Dritten weitervermieten kann. Eine ewige Untermiete ist bereits nach geltendem Recht unzulässig, allerdings ist nicht klar definiert, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann. Zudem mangelt es heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen «ewigen» Untermiete, da der Mieter häufig keine schriftlichen Unterlagen vorlegt, sondern einfach behauptet, er komme «bald» selbst wieder ins Objekt zurück.

Der Rahmenmietvertrag für die Westschweiz verbietet die unbefristete Untervermietung generell, soweit keine Zustimmung des Vermieters vorliegt (vgl. Erläuterungen, Ziff. 3.1.4, S. 35: *«Der Mieter darf gemäss Artikel 22 des kantonalen Rahmenmietvertrags die ganze gemietete Sache nicht für eine unbestimmte Dauer untervermieten. Eine Abweichung ist nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters möglich.»*) Es ist daher nicht ersichtlich, was gegen die vorgesehene Befristung sprechen könnte.

Die in lit. d vorgeschlagene Zweijahresfrist ist dabei als Schranke zu verstehen. Diese zeitliche Maximalfrist gilt immer, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren. Sie ist namentlich auch in einem unbefristeten Untermietvertrag einzuhalten. Läuft die Zweijahresfrist ab, hat dies die Auflösung des Untermietvertrages zur Folge. Die Zweijahresfrist stellt bei unbefristeten Untermietverträgen eine Resolutivbedingung dar, analog der bereits bestehenden Regelung von Art zur Untermiete, wonach mit der Beendigung des Hauptmietvertrags auch der unbefristete Untermietvertrag endet (Art. 262 i.V.m. 273b Abs. 1 OR; BGer 4A_345/2020 und 4A_349/2020).

Es ist sodann richtig, dass die gesetzliche Liste der Verweigerungsgründe in Artikel 262 Abs. 4 als beispielhaft («insbesondere»...) ausgestaltet ist. Dies erlaubt es der Rechtsprechung bei der Rechtsanwendung, jeweils die konkrete Konstellation des Einzelfalls zu berücksichtigen sowie künftige noch nicht absehbare Entwicklungen aufzufangen.

Minderheit I

Der HEV Schweiz lehnt die Minderheit I ab.

Begründung:

Die vorgeschlagene Formulierung der Minderheit I zementiert die Beweisprobleme der geltenden Praxis. Wie soll der Vermieter eine innere Tatsache, nämlich die «Absicht des Mieters wieder ins Mietobjekt zurückzukehren», beweisen. In einem Verfahren wird der Mieter einfach behaupten, er habe diese Absicht.

Eine gesetzliche Maximalfrist von 2 Jahren dient dazu aufzuzeigen, dass bei einer längeren Dauer nicht mehr von einer «vorübergehenden» Untermiete gesprochen werden kann. Die geforderte gesetzliche Maximalfrist schmälert das Recht des Mieters zur Untermiete nicht, sondern unterstreicht den gesetzlichen Zweck der Untermiete: Die kurzzeitige Gebrauchsüberlassung an einen Dritten, bis der Mieter wieder in das Mietobjekt zurückkehren will. Die von der Minderheit I vorgeschlagene abschliessende Aufzählung der Ablehnungsgründe in Artikel 262 Abs. 4 («nur»...) ist sodann zu einschränkend.

Minderheit II

Der HEV Schweiz zieht den Vorschlag der Mehrheit gegenüber der Minderheit II vor.

Begründung:

Die vorgeschlagene gesetzliche Maximalfrist für die Untermiete (gemäss Vorschlag Mehrheit) beschränkt die Parteiautonomie nicht. Die Parteien können im gegenseitigen Einverständnis von Beginn weg eine längere Untermietdauer vereinbaren oder der Vermieter kann nachträglich einem Gesuch des Mieters um eine Verlängerung des ursprünglich auf höchstens 2 Jahre festgelegten Untermietvertrags zustimmen. Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit jederzeit möglich.

Minderheit III

Der HEV Schweiz lehnt die Minderheit III ab.

Begründung:

Die Minderheit III will es dem Mieter erlauben, die gesetzliche Vorgabe zum schriftlichen Einholen der Zustimmung zur Untermiete ohne Konsequenzen zu missachten. Damit würde die bestehende Beweisproblematik gesetzlich zementiert. Denn die Praxis zeigt leider, dass es ohne schriftlichem Untermietbegehren und ohne schriftliche Zustimmung zur Untermiete an der erforderlichen Klarheit der Beweislage fehlt und Vermieter Missbräuche durch ihre Mieter nicht nachweisen können. Mieter sind durch die erforderliche Mahnung als Voraussetzung einer ausserordentlichen Kündigung genügend geschützt. Redlich handelnde Mieter werden durch die neue Regelung gemäss Vorschlag der Mehrheit zu Art. 262 OR in ihren Rechten nicht beschränkt. Missbräuchliches Handeln und Ausnützen der unklaren Beweislage wird dagegen wirksam bekämpft.

Vorlage 2, Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

Mit der Vorlage 2 will die RK-N die beiden Pa. Iv.. «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» und «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» umsetzen.

Die beiden umzusetzenden Vorstösse bezwecken Formerleichterungen im Mietrecht. Unnötige Formvorschriften ohne eigentlichen Schutzzweck sollen wegfallen.

Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift

Art. 269d Abs. 4 OR

Der HEV Schweiz unterstützt den vorgeschlagenen Abs. 4 von Art. 269d OR vorbehaltlos.

Begründung

Mit dem neuen Abs. 4 soll es rechtsgenügend sein, die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen, welche auf einem offiziellen Formular zu erfolgen haben, durch eine auf mechanischem Weg nachgebildete («faksimilierte») Unterschrift zu unterzeichnen. Gemäss Mietrecht (Artikel 269d OR) müssen Vermieter den Mietern Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen schriftlich und mit einem kantonal genehmigten Formular mitteilen. Das Bundesgericht verlangt, dass das Formular mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet wird. Es beurteilt unter geltendem Recht die Unterzeichnung der Formulare mit mechanisierter, sogenannt faksimilierter Unterschrift als formnichtig und damit unwirksam. Vermieter tragen somit das Risiko, dass Mieter sich noch nach Jahren auf die Formnichtigkeit einer Erhöhung berufen und widerspruchslös bezahlte Mietzinsen zurückfordern.

Die geltende Regelung ist namentlich für grosse Liegenschaftsverwaltungen praxisfern und schikanös. Diese verfassen Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen, namentlich neue Nebenkostenregelungen in grosser Zahl, sodass die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führt. Die handschriftliche Unterzeichnung hat für den Schutz des Mieters demgegenüber nicht den geringsten Nutzen. Für den Mieter als Empfänger der Mitteilung ist einzig entscheidend, dass er diese der Person des Absenders zuordnen kann. Dies hängt jedoch nicht davon ab, ob die Unterschrift unter dem Formular handschriftlich oder auf mechanischem Weg erstellt ist.

Mit der Zulässigkeit der mechanischen Formularunterzeichnung (Faksimile-Unterschrift) kann Verwaltungsaufwand eingespart werden, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Die Zulassung der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ist denn auch längst fällig. Dafür ist eine Gesetzesanpassung erforderlich.

Staffelmiete

Art. 269d Abs. 5 OR

Der HEV Schweiz lehnt den vorgeschlagenen neuen Abs. 5 von Art. 269d OR ab. Dieser Vorschlag ist ersatzlos zu streichen.

Eventualiter:

Art. 269d Abs. 5 OR ist wie folgt zu ändern:

⁵ Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, bedürfen keiner Mitteilung durch den Vermieter.

Begründung der Ablehnung

Mit dem vorgeschlagenen Abs. 5 soll neu im Gesetz festgehalten werden, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel

269c OR vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Die Auslegung der Bestimmung bedeutet wohl, dass die bereits mietvertraglich von den Parteien gültig vereinbarten Mietzinsstaffeln neu einer formbedürftigen Mitteilung durch den Vermieter bedürfen.

Die vor 5 Jahren eingereichte Pa. Iv. von aNR Vogler hatte die Intention, eine gesetzwidrige Formvorschrift der bundesrätlichen Verordnung (VMWG) aufzuheben. Da das Parlament die Verordnung nicht selbst anpassen kann, verlange der Vorstoss eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wonach für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung der Mietparteien über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, kein kantonales Formular mehr nötig ist. Zwischenzeitlich ist dieses Ziel durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts faktisch verwirklicht worden. Das höchste Gericht hat diese Verordnungsvorschrift zur Formularpflicht bei der Staffelmiete für gesetzwidrig erklärt und ihr die Anwendung versagt (4A_124/2019 vom 1. November 2019).

Die bundesgerichtliche Praxis hat zur Folge, dass es nach geltendem Recht keiner nachträglichen speziellen Mitteilung der bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbarten Mietzinsstaffeln bedarf. Mit der vorgeschlagenen Regelung von Abs. 5 würde somit nicht – wie vom Initianten gewünscht – gegenüber dem geltenden Recht eine Formerleichterung geschaffen, sondern eine Formerschwerung. Die neue Regelung würde vom Vermieter verlangen, dass er eine besondere (formbedürftige) Mitteilung in Schriftform an den Mieter senden muss, für etwas was bereits im Vertrag festgelegt wurde. Da diese schriftliche Mitteilung die eigenhändige Unterschrift des Vermieters bedarf, wäre dies ein erhebliche Erschwernis. Gemäss den Erläuterungen soll das Nichtbeachten der Mitteilung in Schriftform die Nichtigkeit der bereits vertraglichen Staffelmietzung zur Folge haben! Dies dürfte erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen. Denn an der Rechtsgültigkeit des vertraglich vereinbarten Staffelmietzinses würde sich durch die Nichtigkeit der Mitteilung der Staffelmietzung ja nichts ändern. Denn für die vertragliche Vereinbarung selbst sieht das Gesetz ja keine Formvorschrift vor. Mietverträge unterliegen keiner besonderen Form und können unter Vorbehalt einer kantonalen Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses sogar konkludent (mündlich) abgeschlossen werden. Warum danach für die Mitteilung einer Mietzinsstaffel Schriftform erforderlich sein soll, ist nicht einsehbar. Absatz 5 von Art. 269d OR ist eine reine Formschikane ohne Schutzzweck. In der heutigen Praxis wird die Kommunikation zwischen den Mietparteien nicht mehr auf dem postalischen Weg (in Schriftform) abgewickelt, sondern durch elektronische Mitteilungsformen ersetzt. Die Einführung eines neuen Schriftformerfordernisses widerspricht daher auch den Bedürfnissen der Praxis. Es kann den Parteien überlassen werden, wie sie die Kommunikation betreffend Staffelmiete handhaben wollen.

Vorlage 3, Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der HEV Schweiz hält die vorgeschlagene Änderung von Art. 261 Abs. 2 lit a. OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR für nicht zielführend, um die erforderliche Verfügbarkeit der eigenen Wohnung oder des Geschäftslokals innert nützlicher Frist zu erreichen.

Zur Beschleunigung der Verfahren und Verfügbarkeit des Eigentums bei Eigenbedarf sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- **Der Neuerwerber muss bei *aktuellem* Eigenbedarf innert nützlicher Frist seine eigene Wohnung oder sein eigenes Geschäftslokal Nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR).**
- **Bei Kündigungen wegen *aktuellen* Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR)**
- **Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen *aktuellen* Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Aus-**

weisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (sogenannte Kompetenzattraktion in die ZPO aufzunehmen).

Begründung

Mit der Vorlage 3 soll die von den beiden Ratskommissionen unterstützte pa.IV. Markwalder (Merlini) umgesetzt werden. Diese bezweckt die Behebung eines Praxisproblems, nämlich die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen. Die heutige durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten infolge einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringendem Eigenbedarf soll signifikant verringert werden. Die Verfahrensfristen sind derart lang, dass es inzwischen mehrere Urteile gibt, in denen das Bundesgericht die Frage der Erstreckung gar nicht mehr prüfen konnte/musste, weil bis zum bundesgerichtlichen Termin die 4- bzw. 6-jährige Maximaldauer einer Erstreckung bereits verstrichen war! Der Mieter hatte also allein durch die (Aus-)Nutzung des vollen Instanzenzuges eine «kalte Erstreckung» erwirkt – selbst wenn er materiell-rechtlichen gesehen, gar keinen Anspruch auf eine Erstreckung gehabt hatte...

Der HEV Schweiz unterstützt daher das Ziel der Fristverkürzungen gemäss der pa.IV. Die vorgeschlagene Umsetzung wird dem allerdings nicht gerecht.

Zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR

Art. 261 Abs. 2 lit. a OR ist wie folgt zu ändern:

² **Der neue Eigentümer kann jedoch:**

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3 lit. a ist wie folgt zu ändern:

³ **Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:**

a. wegen aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;

Begründung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein dringenderer Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR vor, wenn dieser «ernsthaft, konkret und aktuell» («sérieux, concret et actuel»; Entscheid 4A_447/2013) ist. Problematisch ist bei der Auslegung bundesgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere, dass der Eigenbedarf nur als dringend erachtet wird, wenn es von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten (vgl. z. B. BGE 142 III 336 E. 5.2.2 S. 339 und E. 5.2.3 S. 339). Die Beweisanforderungen hierfür sind abstrus. Wie die in der Vorlage 3 vorgeschlagene neue Formulierung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR «objektive Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» zur Verbesserung dieser Problematik beitragen soll, ist nicht einleuchtend, nimmt doch diese vorgeschlagene gesetzliche Formulierung alle Elemente der geltenden Rechtsprechung auf, so dass damit in keiner Weise auf eine «Erleichterung» des Nachweises geschlossen werden kann.

Eine Klärung und Verfahrensbeschleunigung im Sinne des umzusetzenden Vorstosses würde dadurch nicht erreicht. Um dies zu erreichen, ist der Begriff nach «objektiver Beurteilung bedeutenden» zu streichen:

- Es liegt in der Natur der Sache, dass der Eigenbedarf für den Eigentümer selbst oder seine Verwandten oder Verschwägerten bestehen muss und zwar mit Bezug auf seine persönliche Lage und die konkreten Umstände des Betroffenen. Dem geltend gemachten Eigenbedarf kommt mithin zwangsläufig eine gewisse Subjektivität zu.

- Sodann ist der vorgeschlagene Hinweis auf die «objektive Beurteilung» irreführend. Dass der geltend gemachte Eigenbedarf nicht «unbedeutend» sein darf, um eine ausserordentliche Kündigung zu rechtfertigen, ist selbstverständlich und gehört nicht ins Gesetz. Der Begriff «objektive Beurteilung» ist unklar auslegungsbedürftig und folglich arbiträr, so dass sich über dessen Sinn und Tragweite während Jahren durch die Instanzen streiten lässt, was grosse Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten zur Folge hätte.

Insgesamt würde die vorgeschlagene Formulierung zum Eigenbedarf in **Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR** mehr Verwirrung als Klärung bringen. Um das angestrebte Ziel zu erreichen und dem Willen der Gesetzgeber zu erfüllen, genügt es, dass der Erwerber den *aktuell bestehenden Eigenbedarf* zur Nutzung seiner eigenen Wohnung oder seines Geschäftslokals für sich selbst oder nahe Verwandte oder Verschwägte nachweist.

Zu den Minderheiten (Dandrès et al.)

Der HEV Schweiz lehnt die Minderheitsanträge zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ab. Sie würden die geltenden Praxisprobleme beim Nachweis des Eigenbedarfs sogar noch verschärfen und mithin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftsliegenschaft innert angemessener Frist völlig illusorisch machen.

Zu Art. 272 Abs. 2 lit. d und Art. 272a Abs. 1 OR

Auf die vorgeschlagene Änderung von Art. 272 Abs. 1 lit. d ist zu verzichten. Stattdessen ist Art. 272a Abs. 1 OR durch folgenden lit. e zu ergänzen:

Art. 272a Abs. 1 lit. e (neu)

1 Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

(a. – d. unverändert)

e. (neu) wegen nach objektiver Beurteilung aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte.

(2 unverändert).

Begründung

Vor der Einführung des geltenden Mietrechts galt der Grundsatz „Kauf bricht Miete“. Dies wurde mit der Inkraftsetzung des geltenden Mietrechts per 1. Juli 1990 geändert. Seither gilt der Grundsatz „Miete bricht Kauf“. Dies bedeutet, dass der Erwerber einer Mietliegenschaft die bestehenden Mietverträge übernehmen muss. Es werden ihm folglich von Gesetzes wegen bestehender Verträge und Vertragspartner aufgezwungen, zu deren Abschluss er nie etwas zu sagen hatte. Besonders stossend ist dies, wenn jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als Eigenheim – oder ein Geschäftslokal für seinen Betrieb – kauft oder erbt und diese selbst als Eigenheim oder für seinen Geschäftsbetrieb nutzen will. Der Gesetzgeber war sich dieser Härtesituation bewusst.

Das geltende Mietrecht gesteht dem neuen Eigentümer einer Mietliegenschaft daher ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er *dringenden Eigenbedarf* zur Nutzung seines Eigenheims oder seiner Geschäftsräume geltend machen kann (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Der Mieter kann diese Kündigung anfechten. Die Rechtsprechung stellt absurd hohe Anforderungen an den Nachweis des dringlichen Eigenbedarfs des Vermieters. Selbst wenn dieser Nachweis gelingt, steht dem Mieter danach der Rechtsmittelweg durch die Instanzen bis vor Bundesgericht zur Verfügung. Zudem kann das Gericht dem Mieter eine Erstreckung des Wohn- oder Geschäftsraum-Mietvertrags von maximal 4 bzw. 6 Jahren gewähren (Art. 272, 272b OR). Der Neuerwerber muss infolge aufgrund des zeitaufwendigen Instanzenzugs sowie der

Erstreckungsmöglichkeit jahrelang auf die Nutzung seines benötigten Eigenheims oder eigenen Geschäftslokales warten. Dies ist eigentumsrechtlich höchst bedenklich und widerspricht der gesetzlichen Intension, dem Neuerwerber die Eigennutzung seiner eigenen Wohnung oder Geschäftsraums innert nützlicher Frist zu ermöglichen.

Zur Minderheit (Dandrès et al.)

Der HEV Schweiz lehnt den Minderheitsantrag zu Art. 272 Abs. 2 lit. d OR ab. Dieser Vorschlag würde die Praxisprobleme des geltenden Rechts noch verschärfen und mit-hin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftslie-genschaft innert angemessener Frist gänzlich verunmöglichen.

Zusatzantrag: Ergänzung der Zivilprozessordnung erforderlich

Die Zivilprozessordnung ist um folgende Bestimmung zu ergänzen:

Art. 250 lit. e ZPO, neu

Das summarische Verfahren gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten:

Bst. e (neu) Mietrechtliches Ausweisungsverfahren bei ausserordentlichen Kündigun-gen

1. Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung des Vermieters gemäss der Artikel 257d, 257f Abs. 3 f., **261**, 266g, 266h OR an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entschei-det die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung und im Falle der Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266h OR) auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses.

2. Wendet sich der Mieter mit seinem Begehren an die Schlichtungsbehörde, so überweist diese das Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde.

Begründung

Um die Verkürzung der Verfahrensfristen und damit die Verfügbarkeit des Neuerwerbers über sein eigenes Objekt tatsächlich zu realisieren, muss das Gesetz festlegen, dass bei der An-fechtung einer Kündigung des Mietverhältnisses bei ausserordentlichen Kündigungen, so auch bei einer Kündigung des Erwerbers der Liegenschaft wegen aktuellen Eigenbedarfs, ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, so dass die zivilrechtliche Streitigkeiten in-nerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb weniger Monate) erledigt werden können. Die Kündigungsmöglichkeit durch den Neuerwerber zwecks Eigennutzungs-bedarfs gemäss Art. 261 OR darf keine leere Worthülse sein. Der Intention des Gesetzgebers kann mit einer Ergänzung der ZPO zum Durchbruch verholfen werden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Monika Sommer
Stv. Direktorin

Recht@bwo.admin.ch

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

A.c.a Sig. Dir. Martin Tschirren
Avv. Cipriano Alvarez

Lugano, 6 dicembre 2021

Procedura di consultazione: progetto di modifica del diritto di locazione, in particolare gli artt. 261, 262 e 269d CO

Egregio Dir. Tschirren,
Egregio Avv. Alvarez,

La **CATEF, Camera ticinese dell'Economia Fondiaria** - che da 60 anni tutela gli interessi dei proprietari fondiari del Ticino - ringrazia per essere stata consultata in merito ai progetti emarginati e formula di seguito le sue osservazioni.

Progetto 1

Art. 262 CO (Sublocazione) e 291 CO (Subaffitto)

In merito all'art. 262 CO (sublocazione)

Le proposte modifiche prevedono essenzialmente:

- *l'introduzione dell'esigenza del consenso scritto del locatore alla sublocazione*
- *l'introduzione dell'obbligo, per l'inquilino, di chiedere per iscritto al locatore il suo accordo alla sublocazione*

- l'indicazione che qualora in corso di sublocazione le condizioni venissero a modificarsi, il conduttore dovrà informarne in merito il locatore
- la lista delle condizioni per il rifiuto del consenso del locatore non è più esaustiva e viene inserito un limite temporale massimo di due anni per la sublocazione
- la possibilità per il locatore di disdire in maniera anticipata il contratto ex art. 257f CO qualora, nonostante infruttuosa diffida, non fosse rispettata l'esigenza del consenso scritto del locatore, oppure se l'inquilino avesse fornito indicazioni false o non avesse informato il locatore delle modifiche intervenute.

Negli ultimi anni sono emersi sempre più casi di sublocazione dettati da motivi prettamente economici e non invece da necessità. Spinti dall'idea di accrescere le loro entrate finanziarie, numerosi inquilini si sono ritenuti in diritto di offrire il loro alloggio contro pagamento a terzi, incuranti dei loro vincoli contrattuali e condominiali. La giurisprudenza ha evidenziato anche casi di sublocazione di lunga durata, contro pagamento di pigioni ben più elevate rispetto a quella dovuta dall'inquilino principale, e il tutto a piena insaputa del locatore principale, rimasto invece vincolato alle regole restrittive applicabili al rapporto di locazione.

Una chiarificazione dei rispettivi diritti e doveri, come qui proposto, è quindi oltremodo necessaria sia dal profilo dei contenuti, come anche della tempistica.

Di seguito più in dettaglio le nostre osservazioni.

La sublocazione costituisce una - seppur temporanea - modifica contrattuale, ad esclusivo beneficio del conduttore, che intende assentarsi per un periodo limitato dall'ente locato e limitare le spese subaffittando gli spazi o l'abitazione a terzi... La modifica concerne in particolare gli occupanti e magari l'uso che verrà fatto dell'ente locato. In presenza di modifiche contrattuali si giustifica senz'altro una verifica delle condizioni e che la procedura, a tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte, sia chiaramente definita.

Ciò detto, la proposta costituisce indubbiamente un miglioramento della situazione attuale, non fosse altro perché illustra meglio i diritti e doveri di entrambe le parti. A nostro modo di vedere vanno comunque ancora apportati dei correttivi e in particolare:

- **cpv. 1:** per prevenire conflitti, riteniamo necessario precisare che il consenso scritto debba essere fornito prima dell'inizio della sublocazione. Eventualmente si può assegnare al locatore un termine per determinarsi di 20 giorni (come in caso di subentranza), dal momento della ricezione, dall'inquilino, della richiesta corredata di tutta la necessaria documentazione.
- **cpv. 2:** concordiamo assolutamente sulla necessità che il conduttore debba presentare una richiesta scritta e completa per la sublocazione: si tratta di una modifica contrattuale (seppur temporanea), che va connessa con esigenze formali.
- **cpv. 3:** il capoverso va integralmente rivisto. In caso di accordo alla sublocazione, il locatore dà il suo permesso sulla base delle indicazioni fornite in applicazione del cpv. 2, o altrimenti concordate dalle parti.

Se in un secondo tempo dovessero modificarsi le indicazioni di cui al cpv. 2, allora il conduttore deve essere tenuto a formulare una nuova domanda al locatore. Non sarà senz'altro sufficiente informare il locatore delle modifiche perché queste rappresentano una modifica degli accordi presi (o del consenso fornito) e vanno quindi nuovamente esaminate e discusse. La semplice indicazione "*Il conduttore deve informare*" metterebbe il locatore nella sgradevole situazione di dovere subire o di doversi difendere da una modifica unilaterale dell'accordo preso con l'inquilino, che lo stesso vorrebbe a posteriori modificare.

La frase va quindi così riformulata: "Se durante la sublocazione dovessero modificarsi delle condizioni che sono state alla base dell'accordo del locatore, il conduttore principale dovrà comunicarlo senza indugio al locatore e chiedergli per iscritto il suo consenso a che la sublocazione prosegua con quelle nuove condizioni".

- **cpv. 4:** sottoscriviamo appieno la modifica secondo cui l'elenco non sarebbe più esaustivo. Ciò significa solo che in caso di motivi attualmente ancora non noti ma che rendessero inopportuna una particolare sublocazione, il locatore potrebbe opporsi. Va da sé che il fatto che la lista non sia esaustiva non permette comunque al locatore di opporsi per qualsiasi motivo...

Riteniamo inoltre necessaria l'introduzione di una nuova lettera d. in virtù della quale il consenso può essere rifiutato se "lo scopo d'uso diverge da quello del contratto principale". Il cambio d'uso costituisce una modifica importante del contratto (seppur magari non necessariamente all'origine di un pregiudizio essenziale), che oltretutto comporta spesso disagi importanti con le autorità (per un utilizzo in contrasto con la destinazione amministrativa) o con i vicini. Va da sé che se il nuovo uso trovasse l'accordo del locatore, questi non vi si opporrà.

La **lett. d, così come proposta** nel progetto in consultazione (durata massima di 2 anni), diverrebbe così la lettera "e", che andrebbe comunque così modificata:

"la durata della sublocazione supera la durata prevista dal contratto di locazione principale e, in ogni caso, due anni".

Recentemente il Tribunale Federale ha ribadito il principio per cui la sublocazione può entrare in considerazione solo se il conduttore principale intende rientrare in futuro nell'ente locato. Un lasso di tempo che si estendesse oltre i due anni sarebbe in contrasto con tale principio. Un limite chiaro previene poi delle occupazioni abusive che si estendono per anni, all'insaputa del locatore, che a torto continuerebbe a ritenersi vincolato dal quadro giuridico stabilito nel contratto principale.

La modifica della minoranza I è inaccettabile perché l'onere della prova va evidentemente accollato all'inquilino che deve dimostrare che vi siano tutti i presupposti per potere chiedere ed ottenere una modifica contrattuale. D'altra parte, il fatto di accollare al locatore l'onere della prova dell'evidenza che il conduttore non farebbe più ritorno nell'abitazione, costituisce una prova negativa, proceduralmente improponibile.

La proposta della minoranza II, intesa a completamente stralciare il cpv. 4, va evidentemente respinta. Essa vuole impedire ogni opposizione da parte del locatore ad

una sublocazione, limitando i diritti del locatore a dovere prendere atto delle generalità del nuovo occupante, della pigione e della durata approssimativa della sublocazione.

Per prevenire dissidi e per maggiore chiarezza, può essere opportuno ribadire espressamente che il contratto di sublocazione non può estendersi oltre quello principale.

- **cpv. 5:** nessuna osservazione particolare. È la conferma del principio già attualmente previsto al cpv. 3 che va integralmente riconfermato.

- **cpv. 6:** la proposta maggioritaria intesa a permettere al locatore di disdire anzitempo il contratto in caso di gravi violazioni contrattuali e legali dell'inquilino è - a ben vedere - formulata in maniera troppo leggera, perché si rifà all'art. 257f e non all'art. 266g. In pratica, in caso di informazioni false, o di una sublocazione non conforme al permesso ottenuto o di una sublocazione completamente abusiva (perché ad esempio l'inquilino incassa una pigione da un terzo a piena insaputa del locatore), quest'ultimo - benché sia venuto del tutto meno il necessario rapporto di fiducia - potrà disdire anzitempo il contratto solo se dopo e nonostante apposita diffida, dovesse dimostrare che il conduttore ha nuovamente contravvenuto ai suoi obblighi. In altre parole, anche in caso di informazioni false e di altre gravi violazioni, non sarà possibile disdire il contratto all'inquilino principale, se il locatore non sarà nella situazione di potere dimostrare le violazioni legali e contrattuali dell'inquilino, commesse dopo la ricezione della sua diffida. In considerazione di tali difficoltà appare evidente che i casi di sanzione saranno molto limitati, ciò che urta il senso della giustizia. Riteniamo quindi opportuno che il cpv. 6 venga modificato nel senso che

"... il locatore può procedere nei suoi confronti a scelta con una disdetta straordinaria per motivi gravi (art. 266g CO) o per violazione grave dell'obbligo di diligenza e riguardo (ex art. 257f CO)."

Lo stralcio dell'ipotesi della condizione della violazione dell'obbligo del consenso scritto per potere procedere ai sensi dell'art. 257f CO - richiesto dalla **minoranza III** - non si giustifica assolutamente, specie nella variante indicata dalla maggioranza: se in caso di sublocazione senza il consenso scritto, nonostante apposita diffida scritta, il conduttore dovesse persistere, è evidente che non ci sarebbe più alcun spazio per la scusante dell'ignoranza del diritto (peraltro non ammessa) e la disdetta sarebbe assolutamente giustificata e opportuna.

Art. 291 CO

L'adeguamento della normativa del subaffitto alle modifiche in oggetto relative alla sublocazione, ci sembra assolutamente benvenuto, visto il loro parallelismo. D'altronde non c'è alcuna motivazione per cui ciò non dovrebbe avvenire.

Progetto 2

Art. 269d cpv. 4 e 5 (firma riprodotta meccanicamente sul modulo ufficiale e forma scritta per la comunicazione degli aumenti di pigione dei contratti scalari)

La proposta prevede:

- di rendere ammissibile che il modulo ufficiale per gli aumenti sia sottoscritto con una firma meccanica
- che la comunicazione degli aumenti scalari non necessiti più del modulo ufficiale ma solo della forma scritta.

Osserviamo al riguardo quanto segue:

- **cpv. 4:** la proposta intesa ad ammettere la firma facsimile per comunicare gli aumenti di pigione e altre modifiche unilaterali soddisfa il bisogno delle grandi amministrazioni che da tempo richiedono tale intervento per snellire almeno in parte il loro importante onere burocratico; la firma facsimile non nuoce minimamente agli inquilini, semplicemente lei e quella autografa saranno poste su uno stesso piano. La proposta, che contribuirebbe a contenere i costi amministrativi, trova quindi il nostro pieno sostegno.

- **cpv. 5:** l'attuale art. 19 cpv. 2 OLAL che prescrive l'obbligo del modulo ufficiale rispettivamente in suo luogo - se ammesso dal cantone - la copia della pattuizione della scalarità, è come già stabilito dal Tribunale federale in STF 4A_124/2019 privo di un'adeguata base legale e completamente illogico e dannoso nella sostanza. Fa infatti dipendere l'entrata in vigore di una scalarità dall'utilizzo di un modulo che comunica agli inquilini di potere contestare l'aumento ciò che invece, trattandosi di un contratto scalare, è espressamente escluso dall'art. 270d CO. L'obbligo dell'utilizzo del modulo ufficiale va quindi assolutamente abolito.

Per quanto attiene la sua sostituzione con una comunicazione scritta, da inviarsi al più presto 4 mesi prima dell'entrata in vigore della nuova scalarità, riteniamo che anche queste condizioni abbiano ad essere eliminate. Infatti sembrerebbe che qualora queste condizioni non fossero rispettate, l'entrata in vigore della scalarità concordata dalle parti non sarebbe possibile. Ciò che sarebbe nuovamente in aperto contrasto con quanto stabilito dal Tribunale Federale nella citata STF 4A_124/2019 e meglio:

9.

(...) Une ordonnance d'exécution ne peut disposer que dans le cadre de la loi dont elle dépend. Elle peut établir des règles complémentaires de procédure, préciser et détailler certaines dispositions de la loi (...); en revanche, elle ne peut pas introduire des règles ayant pour effet de restreindre les droits des particuliers ou de leur imposer des obligations au delà de ce que prévoient les dispositions de la loi, même si ces règles concourent au but de ces dispositions (ATF 134 I 269 consid. 4.2 p. 279; 134 I 322 consid. 2.2 p. 326).

En ce qui concerne les obligations réciproques des bailleurs et des locataires, le Conseil fédéral ne peut notamment pas subordonner la formation ou la modification

de ces obligations à des formalités qui ne sont pas prévues par la loi (...), il ne se justifie pas d'exiger une notification sur formule officielle aussi dans une situation où cette voie juridique n'est pas disponible. En tant que l'art. 19 al. 2 OBLF vise non seulement les majorations en cours de bail d'un loyer indexé mais aussi celles d'un loyer échelonné, cette règle restreint indûment la liberté contractuelle qui est consacrée en matière de loyers échelonnés par l'art. 269c CO. Cette règle de l'ordonnance apparaît pour ce motif, en rapport avec les loyers échelonnés, contraire au droit fédéral.

L'entrata in vigore della scalarità non costituisce un vero aumento bensì semplicemente l'applicazione di quanto convenuto. Un aumento di pigione "normale" invece, non è a priori noto né per quanto attiene alla sua entità, né per quanto attiene alla data della sua entrata in vigore. In un contratto con pigione scalare, la variazione della pigione è stata invece perfettamente concordata sia per quanto attiene all'entità come alla data della sua entrata in vigore. Impedirne l'esecuzione a motivo di uno scritto del tutto inutile perché non può essere contestato, significa restringere in maniera inammissibile la libertà contrattuale delle parti e soprattutto il rispetto di quanto da loro liberamente concordato.

Lo stralcio integrale delle citate condizioni è dunque l'unica logica soluzione per rispettare la citata giurisprudenza.

Sugeriamo quindi che gli articoli vengano così formulati:

- **art. 269d cpv. 5:** Gli aumenti di pigione previsti da un contratto con pigione scalare entrano automaticamente in vigore nella data e per l'importo stabiliti dal contratto, senza obbligo di una preventiva comunicazione.
- **19 cpv. 2 OLAL:** Le pigioni scalari entrano automaticamente in vigore per importo e data, come da contratto, senza obbligo di un'apposita preventiva comunicazione al conduttore.

Progetto 3

Art. 261 cpv. 2 CO (mutamento del proprietario, disdetta per bisogno personale); art. 271a cpv. 3 lett. a CO (validità della disdetta del locatore per fabbisogno personale importante e attuale); art. 272 cpv. 2 lett. d CO: protrazione, ponderazione del bisogno del locatore)

Le proposte in oggetto mirano essenzialmente:

- *ad alleggerire i criteri per una disdetta straordinaria del contratto da parte degli acquirenti che fanno valere un bisogno personale importante e attuale, ma non più necessariamente "urgente"*
- *ad estendere una delle pochissime eccezioni al divieto di disdetta, sicché la stessa non sarebbe limitata ai soli casi di fabbisogno "urgente" ma invece applicabile in presenza di un fabbisogno personale importante e attuale, sulla base di una valutazione oggettiva. Il fabbisogno non è peraltro limitato ai soli casi connessi con una vendita (art. 271a cpv. 3 lett. a CO)*

- a stralciare, nella ponderazione degli interessi per la concessione di una proroga del contratto, il criterio dell'urgenza del bisogno proprio (art. 272 cpv. 2 lett. d CO), a favore della verifica dell'importanza e attualità del fabbisogno secondo una valutazione oggettiva.

Va anzitutto premesso che i casi di disdetta dopo l'acquisto della proprietà per un fabbisogno personale ai sensi **dell'art. 261 cpv. 2** sono limitati e soprattutto concernono molto spesso l'acquisto dell'abitazione primaria dell'acquirente, sia essa casa o appartamento, piuttosto che spazi commerciali acquistati perché l'acquirente intende esercitarvi la sua attività lavorativa. Purtroppo le difficoltà e i tempi necessari per entrare in possesso degli spazi acquistati sono ben maggiori e più lunghi di quanto l'acquirente avesse normalmente prospettato; le modifiche in questione vanno quindi nella giusta direzione.

Dal profilo del promovimento dell'accesso alla proprietà (art. 108 Cost. Fed.) si giustifica senz'altro di alleggerire sia le condizioni che i tempi d'evasione delle procedure volte al recupero degli spazi acquistati per l'uso proprio o dei propri stretti parenti o affini. Un miglioramento delle condizioni sostanziali non può però da solo essere sufficiente se poi, nonostante un fabbisogno effettivo e concreto, ci vogliono ancora anni per ottenerne il riconoscimento.

L'acquirente dovrà quindi e comunque dimostrare di avere un bisogno importante e attuale per occupare al più presto l'abitazione acquistata, mentre il venditore rimarrà responsabile per ogni danno causato al conduttore dalla rottura anticipata del contratto. La posizione degli acquirenti verrà così un po' riequilibrata, senza che ciò vada a discapito dei conduttori, che potranno se del caso rifarsi sui venditori.

Con la proposta modifica dell'art. **271a cpv. 3 lett. a CO** si vuole giustamente rivedere il concetto di "fabbisogno personale" del proprietario, prevedendo dei criteri identici e armonizzati, sia nel caso dell'art. 261a CO, come appunto del 271a cpv. 3 lett. a e anche dell'art. 272 CO. La modifica è doverosa e indispensabile per evitare inutili conflitti. La **proposta della minoranza** – che prevede l'aggiunta di condizioni supplementari come un fabbisogno "urgente" e "concreto", non compresi dalla modifica proposta all'art. 261 cpv. 2 - va invece respinta.

Il divieto triennale di disdetta è attualmente troppo esteso e purtroppo capita che sia utilizzato in maniera abusiva dagli inquilini. Fra le eccezioni previste al cpv. 3, quasi solo nel caso di una disdetta per mora e di fallimento del conduttore, si può essere sicuri che la disdetta vada a buon fine. Le disdette di cui alle altre eccezioni elencate al cpv. 3 sono accettate solo in modo molto restrittivo e con il rischio di originare un nuovo divieto di disdetta.

In presenza di una compravendita, la **proposta della minoranza**, intesa ad ulteriormente restringere - rispetto al diritto attuale - le possibili eccezioni al divieto di disdetta, genera inutili contestazioni, ad esclusivo vantaggio degli inquilini (divieto di disdetta in corso di procedura e nei tre anni successivi) a tutto discapito degli acquirenti, magari completamente ignari della situazione! In ogni caso, le numerose condizioni contenute nella proposta di minoranza renderebbero di fatto inapplicabile l'eccezione al divieto: in considerazione dell'elevato rischio che la disdetta venga annullata, nessun acquirente oserebbe più disdire in maniera anticipata il contratto, nonostante un fabbisogno effettivo.

In tale contesto osserviamo che a nostro parere, così come peraltro sostenuto anche da diversi autori, sarebbe opportuno non limitare l'eccezione di cui al **cpv. 3 lett. d.** "*In seguito all'alienazione della cosa locata*", ai soli casi di cui all'art. **261 cpv. 2...** non si vede infatti perché si debba imporre ad un acquirente il fardello di un divieto di disdetta triennale quando lui non ha mai conosciuto né partecipato ad un comportamento che avrebbe potuto causarlo. Trattasi di una misura del tutto penalizzante, iniqua e ad esclusivo vantaggio della parte conduttrice, che non trova giustificazione nel principio della tutela di comportamenti abusivi avuti in passato da persone del tutto estranee alla nuova situazione.

Riteniamo pertanto indispensabile lo stralcio (al cpv. 3 lett. d) del rimando all'art. 261 cpv. 2 contenuto fra parentesi, sicché l'eccezione si estenderebbe a tutti i casi di alienazione della cosa locata.

Concordiamo con la proposta modifica dell'art. **272 cpv. 2 lett. d:** da un lato armonizza appunto il concetto di cui sopra e dall'altro è corretto che il Giudice apprezzi tutti questi fattori, così come apprezzerà quelli dei conduttori. Riteniamo invece si possa rinunciare all'espresso riferimento alla valutazione oggettiva: il Giudice sarà sicuramente in grado di valutare i diversi interessi in gioco per arrivare ad una valutazione equa. Gli interessi considerati sono comunque evidentemente soggettivi.

Nondimeno, in presenza dell'acquisto dell'ente locato per fabbisogno concreto e importante, come già anticipato più sopra, riteniamo indispensabile che la procedura giudiziaria intesa a verificare la validità della disdetta e la concessione di un'eventuale proroga venga di molto velocizzata: i tempi lunghi vanno ad esclusivo beneficio dei conduttori che possono continuare ad occupare i locali, mentre il locatore, nonostante le sue buone ragioni, deve invece spesso cercare un'abitazione o degli spazi commerciali alternativi per un periodo prolungato e indeterminato con difficoltà e costi aggiuntivi. In considerazione degli ottimi motivi del locatore, un'eventuale proroga potrà essere forzosamente di una durata massima molto breve e la decisione dovrebbe essere adottata velocemente; l'evasione di tali procedure in tempi molto brevi sarebbe peraltro nell'interesse di entrambe le parti, perché di solito, se la procedura si è protratta per parecchio tempo, non vi è più lo spazio per concedere una proroga più lunga e l'inquilino deve quindi riconsegnare con brevissimo preavviso l'ente locato.

Respingiamo infine recisamente la **proposta della minoranza** che limita i casi importanti esclusivamente a quelli urgenti.

Ringraziando per l'attenzione che porterete alle nostre osservazioni, inviamo i nostri migliori e cordiali saluti.

Il Presidente Cantonale

Lic. rer. pol. Gianluigi Piazzini

La Segretaria Cantonale

Avv. Renata Galfetti

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6

2540 Granges

Paudex, le 2 novembre 2021
FD

Mise en œuvre des initiatives parlementaires relatives au droit du bail – mise en consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

L'USPI Suisse est l'organisation faitière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Remarques générales

Ce projet de révision en matière de droit du bail, composé de trois projets d'acte séparés, fait suite à l'adoption de quatre initiatives parlementaires qui concernent la sous-location, les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat et la question de résiliation du bail en raison du besoin du bailleur ou de ses proches.

S'agissant du projet concernant la sous-location, il vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli sans qu'il ait pu vérifier si les conditions de la sous-location sont remplies et retirent des logements du marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. En outre, il reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur prévue à l'article 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer ainsi qu'à l'article 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) qui a force obligatoire

Quant au projet concernant les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, il vise à alléger le processus administratif, sans porter atteinte aux droits des locataires. Par ailleurs, il prend en compte la jurisprudence du Tribunal fédéral qui relève que l'usage de la formule officielle n'a pas lieu d'être pour la communication des majorations de loyer prévues dans le cadre d'un contrat de bail à loyers échelonnés.

Enfin, concernant le projet portant sur la question de la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou de ses proches, il tend en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé et de la prolongation du bail. En outre, le bailleur précédent continuera de répondre de tous les

dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire devait résilier le contrat de bail plus tôt que ne le permettrait le bail (art. 261 al. 3 CO).

Ces modifications proposées luttent contre des situations d'abus, allègent le processus administratif, adapte le droit à la jurisprudence du Tribunal fédéral, rééquilibre les intérêts à prendre en compte notamment dans le cadre d'une prolongation de bail, de sorte que l'USPI Suisse soutient ces projets et rejette les propositions des minorités.

2. Remarques particulières

A. Projet 1 – Droit du bail, sous-location

Article 262 CO : L'alinéa 1 exige le consentement écrit préalable du bailleur s'agissant de la sous-location. Cette exigence reprend l'exigence prévue aux articles actuels 8 du contrat-cadre romand en matière de bail et 22 al. 1^{er} RULV.

L'alinéa 2 prévoit l'obligation pour le locataire de déposer une demande écrite qui contient tous les renseignements nécessaires et utiles afin que le propriétaire puisse se prononcer en toute connaissance de cause. En outre, afin de préserver la liberté contractuelle et de ne pas rigidifier davantage le droit du bail, les parties peuvent renoncer à cette demande écrite.

Les cas de refus à la sous-location prévus aux lettres a) à c) de l'alinéa 4 correspondent aux cas de refus du droit actuel. Quant au nouveau cas prévu à la lettre d), soit si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans, il concrétise la jurisprudence. En effet, si le locataire n'a plus l'intention de réintégrer les locaux loués, les conditions de la sous-location ne sont plus remplies. Tel sera donc le cas si la durée de la sous-location prévue dépasse deux ans. La notion temporelle est claire et précise, contrairement à la proposition de la minorité I. Le fait que cette liste des cas de refus ne soit qu'exemplative permet de tenir compte, dans l'application du droit, des développements difficiles à anticiper aujourd'hui.

Enfin, cette disposition prévoit un nouvel alinéa 6 s'agissant des motifs de résiliation extraordinaire en droit du bail. Contrairement à la minorité III, le fait de ne pas requérir le consentement préalable écrit du bailleur doit être un motif de résiliation extraordinaire. Cet alinéa permettra de lutter efficacement contre les abus et aura aussi un effet dissuasif. Par ailleurs, le fait de prévoir une protestation écrite préalable permet au locataire de rétablir la conformité au droit.

L'USPI Suisse soutient donc cette disposition et rejette les propositions des minorités I, II et III.

Article 291 CO : Cette disposition traite de la sous-location en matière de contrat de bail à ferme et contient les mêmes modifications que l'article 262 CO ci-dessus, de sorte que nous nous référons à nos remarques ci-dessus. Nous soutenons donc cette disposition et rejetons les propositions des minorités I, II, III et IV.

B. Projet 2 – Droit du bail – règles de forme

Article 269 al. 4 et 5 CO : L'alinéa 4 assouplit le processus administratif pour le bailleur dès lors qu'il pourra apposer une signature reproduite par un moyen mécanique sur la formule officielle s'agissant des communications portant sur une majoration de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, mais pas celles relatives au congé.

Une telle disposition apporte de la clarté, diminue la charge administrative et les droits du locataire ne sont pas affectés.

Quant à l'alinéa 5, il corrige à bon droit l'article 19 al. 2 OBLF qui prévoit l'usage de la formule officielle afin de communiquer les échelons au locataire, alors que, d'une part, les loyers échelonnés (à l'exception du loyer initial) ne peuvent pas être contestés (art. 270d CO). D'autre part, le Tribunal fédéral a relevé que l'article 19 al. 2 OBLF restreint indûment la liberté contractuelle et est contraire au droit fédéral. En effet, il se rapporte à l'article 269d CO qui prévoit l'usage de la formule officielle pour permettre au locataire de contester une majoration de loyer par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation. Aussi, la notification d'une formule officielle ne peut pas être exigée en relation avec les majorations périodiques d'un loyer échelonné.

Par ailleurs, il n'est pas admissible qu'un échelon de loyer, qui ne peut pas être contesté par le locataire, se voit frapper de nullité si le bailleur devait ne pas notifier ledit échelon par la voie de la formule officielle.

L'alinéa 5 apporte aussi de la clarté et allège la lourdeur administrative pour le bailleur, sans porter atteinte aux droits du locataire. En outre, cette disposition permettrait d'harmoniser les pratiques cantonales dès lors qu'un certain nombre de cantons admettent la copie de la convention comme formule.

L'USPI Suisse soutient donc ce projet de modifications.

C. Projet 3 – Droit du bail – résiliation pour besoin propre

Articles 261 al. 2, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO : Ces dispositions prévoient de remplacer la notion actuelle de besoin urgent du nouveau propriétaire et ses proches parents ou alliés par celle du besoin important et actuel.

Ce changement d'approche est opportun de manière à permettre d'apporter un certain équilibre entre les intérêts en présence que ce soit dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé ou de la prolongation du bail. D'un côté, le nouvel acquéreur pourra disposer un peu plus facilement de son logement ou de ses locaux commerciaux s'il démontre un besoin important et actuel, étant précisé que cela devra résulter d'une évaluation objective. D'un autre côté, ce besoin devra être avéré et démontré par le nouveau propriétaire et le bailleur précédent continue de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail.

L'USPI Suisse soutient donc ces modifications et rejette les propositions de la minorité.

3. Conclusions

Ces projets de modifications du droit du bail luttent contre les abus en matière de sous-location, allègent le processus administratif et rétablissent un certain équilibre entre les bailleurs et les locataires. L'USPI Suisse soutient donc ces modifications et rejette les propositions des minorités.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

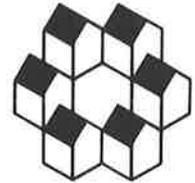
**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges

Lausanne, le 6 décembre 2021 OF/cd

Consultation publique relative à la mise en œuvre des initiatives parlementaires

- **15.455 Egloff. Empêcher les sous-locations abusives**
- **16.458 Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles**
- **16.459 Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique**
- **18.475 (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure**

Madame, Monsieur,

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant la mise en œuvre dans trois projets d'acte des quatre initiatives parlementaires mentionnées en titre. Nous l'en remercions vivement.

1. Principales déterminations de la FRI

- La FRI salue et soutient la volonté de la CAJ-N d'empêcher la mise en œuvre des initiatives parlementaires mentionnées en titre dès lors que le Parlement leur a donné suite il y a plusieurs années déjà lors de la première phase d'examen.
- La FRI soutient la mise en œuvre de ces initiatives parlementaires dans trois projets d'acte distincts. Elle rappelle que le Conseil national a refusé à deux reprises, dans un passé récent, des motions demandant une révision globale du droit du bail (rejet de la motion 18.4104 le 20 juin 2019 et de la motion 20.3922 le 1^{er} juin 2021), considérant que c'est au travers de réformes ponctuelles et ciblées que l'on pouvait adapter le droit du bail aux besoins d'aujourd'hui.

En outre, il n'y a aucun lien matériel entre la notification d'une majoration de loyer découlant d'une convention portant sur des loyers échelonnés, la résiliation du contrat de bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches, la sous-location, etc.

- La FRI se permet d'inviter la CAJ-N à ne pas tarder à procéder à la mise en œuvre des autres initiatives parlementaires relatives au droit du bail auxquelles le Parlement a d'ores et déjà donné suite lors de la première phase d'examen. Il s'agit en particulier des initiatives 16.451 (Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité) et 17.493 (Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instauration des critères à valeur probante).
- Sur le fond, sous réserve des appréciations politiques et juridiques figurant ci-dessous, la FRI soutient la réforme concernant la sous-location, celle qui vise à autoriser, dans certains cas, la signature reproduite par un moyen mécanique ainsi que celle relative à la résiliation du contrat de bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches.
- En revanche, la FRI s'oppose à la réforme telle que proposée concernant la notification des majorations de loyer prévues dans une convention portant sur des loyers échelonnés.

2. Appréciations politiques et juridiques

2.1. Sous-location (projet 1)

I. - En général

La FRI soutient l'approche générale proposée par la majorité de la CAJ-N.

II. - Article 262, alinéa 4, lettre d

S'agissant de l'article 262, alinéa 4, lettre d, il introduit un nouveau motif de refus, ce que nous saluons. En revanche, telle que formulée, la disposition manque de clarté et risque de provoquer des controverses. Les commentaires qui figurent à la page 30 du rapport explicatif n'apportent guère d'éclairages utiles.

Sur le plan formel, nous estimons qu'il convient de distinguer les contrats de durée déterminée et de durée indéterminée d'une part et, d'autre part, la sous-location qui concerne l'entier d'une chose et celle qui ne porte que sur une partie d'une chose.

Sur le plan matériel, nous considérons que le bailleur doit pouvoir refuser de donner son consentement si le contrat de sous-location porte sur l'entier d'une chose et qu'il est conclu pour une durée indéterminée ou pour une durée déterminée supérieure à deux ans.

Nous proposons dès lors la formulation suivante :

d. si le contrat de sous-location concerne l'entier de la chose et qu'il est conclu pour une durée indéterminée ou pour une durée déterminée supérieure à deux ans.

III. - Article 262, alinéa 6

S'agissant de l'article 262, alinéa 6, il introduit un nouveau motif de résiliation extraordinaire du contrat de bail. Nous y sommes très favorables. Dans un souci de clarté, nous proposons toutefois que le contrat puisse être résilié moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Simultanément, l'article 262, alinéa 6, introduit une notion nouvelle, la « protestation écrite restée sans effet », sans en définir la portée. Est-ce qu'une protestation écrite ayant fait l'objet d'un accusé de réception devra être considérée comme étant restée sans effet ou non ? Quel contenu faudra-t-il donner à la protestation ? Etc.

Nous proposons à la CAJ-N de clarifier la question en s'inspirant de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral en la matière¹ que nous prenons la liberté de résumer comme suit :

A. Si le locataire sous-loue malgré un refus justifié du bailleur :

- Le bailleur peut résilier le contrat de bail de manière ordinaire. La résiliation sera annulable seulement si le locataire prouve que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, notamment du fait qu'il veut réintégrer lui-même l'objet dans un futur proche.
- Le bailleur peut également notifier une résiliation extraordinaire à la condition d'avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location.

B. Si le locataire sous-loue sans en avoir demandé l'autorisation au bailleur et que celui-ci apprend l'existence d'une sous-location :

- Si le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location, il s'expose à une résiliation ordinaire ou extraordinaire du contrat de bail. Dans ce dernier cas, le bailleur doit avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location et de réintégrer les locaux.
- Si le locataire transmet les conditions de la sous-location au bailleur et que celui-ci ne dispose pas d'un juste motif de refus, il doit, en principe, ratifier a posteriori la sous-location en question.
- Si le locataire transmet les conditions de la sous-location au bailleur et que celui-ci dispose d'un juste motif de refus, le locataire s'expose à une résiliation ordinaire ou extraordinaire du bail.

¹ Voir à ce sujet « Le droit du bail en 400 questions », édité par Propriétaires Services SA, une entité de la Chambre vaudoise immobilière, 2021, pages 137 et suivantes.

Dans ce dernier cas, le bailleur doit avoir, en vain, préalablement sommé par écrit le locataire de mettre fin à la sous-location et de réintégrer les locaux.

2.2. Règles de forme (projet 2)

Concernant la question de la reproduction d'une signature par un moyen mécanique, nous soutenons sans réserve l'adjonction de l'alinéa 4 tel que proposé à l'article 269d du Code des obligations.

En revanche, s'agissant de la notification d'une majoration de loyer découlant d'une convention portant sur des loyers échelonnés, nous nous opposons à l'adjonction d'un alinéa 5 à l'article 269d du Code des obligations, à tout le moins sous la forme proposée.

Bien que l'article 19, alinéa 2, de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) indique que, lorsqu'une hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur, cette exigence de communication préalable a été considérée par le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 1^{er} novembre 2019², comme allant au-delà du texte légal. En effet, l'article 269c du Code des obligations, qui porte sur les loyers échelonnés, ne prévoit aucune obligation de communication préalable des majorations de loyer.

Or, au travers de l'alinéa 5 proposé, on réintroduirait une exigence de communication préalable alors que la récente jurisprudence du Tribunal fédéral ne l'impose pas. Certes, cette communication préalable se ferait sous la forme écrite (et non plus sur une formule officielle ou au travers d'une copie de la convention). Il n'en demeure pas moins que la communication préalable redeviendrait obligatoire alors que le Tribunal fédéral n'impose pas une telle obligation.

Nous vous soumettons dès lors les propositions suivantes :

- A titre principal, nous proposons de renoncer purement et simplement à ajouter un alinéa 5 à l'article 269d du Code des obligations.
- A titre subsidiaire, nous proposons de formuler l'alinéa 5 de la manière suivante :

⁵Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'article 269c ne sont soumises à aucune exigence de communication préalable.

- Par ailleurs, nous nous autorisons à suggérer au Conseil fédéral de supprimer dès que possible l'allusion à une obligation de communication préalable des majorations de loyer en cas de loyers échelonnés actuellement encore mentionnée dans l'OBLF, conformément à l'injonction du Tribunal fédéral.

² ATF 4A_124/2019, consid. 9

2.3. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches (projet 3)

Nous soutenons l'approche proposée par la majorité de la CAJ-N.

Nous sommes très favorables à ce que l'on remplace « le besoin urgent » par « un besoin important et actuel ».

Nous proposons en revanche de biffer la référence à une évaluation objective. Cette notion n'apporte aucun critère additionnel utile au juge en vue de déterminer s'il existe ou non un besoin important et actuel. En revanche, elle provoquera des controverses dans la doctrine juridique. Car comment distinguer une évaluation objective d'une évaluation subjective ? En réalité, l'existence d'un besoin important et actuel dépendra des différents cas d'espèce, et il convient de laisser le soin au juge de trancher chaque cas particulier.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous restons à votre entière disposition en cas de questions ou de remarques et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également en format pdf et en format word à :

recht@bwo.admin.ch



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Par courriel

OFFICE FÉDÉRAL DU
LOGEMENT
Secteur droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Genève, le 3 décembre 2021
P/1.1.1/AH

Procédure de consultation – Mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires en droit du bail

Madame,
Monsieur,

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière, association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève.

Elle réunit quelques 6'600 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou propriétaires d'immeubles et représentent ainsi une part très importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par les projets de modification du droit du bail soumis à consultation le 6 septembre 2021.

Nous nous permettons ainsi de vous transmettre notre détermination, qui est la suivante :

1. Préambule

Les trois avant-projets de loi font suite à quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques en droit du bail que la commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de mettre en œuvre.

Le premier vise à éviter les abus en cas de sous-location, le second prévoit d'assouplir les règles de forme pour la notification d'échelon et de permettre la signature mécanique sur les avis officiels alors que le troisième tend à faciliter la résiliation dans les cas de besoin propre du bailleur.

Ces modifications proposées ont pour but de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte, de sorte que la CGI les soutient et rejette les propositions des minorités, tout en proposant quelques adaptations.

2. Projet 1 – Sous location

Ce premier projet exige le consentement écrit du bailleur en cas de sous-location et limite la durée de cette sous-location à deux ans. Il prévoit également qu'en cas d'absence de consentement écrit, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée après une protestation écrite restée sans effet.

De manière générale, nous relevons qu'une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est bienvenue. Comme relevé dans le message, il n'est pas rare que les locataires se « transfèrent » des baux par le biais de la sous-location au seul motif d'éviter un éventuel ajustement du loyer, sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien, et que le but de l'instrument de la sous-location ait été complètement contourné au fil des ans.

Les propositions contenues dans ce projet vont dans le bon sens, même si elles ne permettront pas totalement de protéger les bailleurs.

Article 262 alinéa 1 CO

L'exigence de la forme écrite, qui était d'ailleurs contenue dans le contrat-cadre romand, nous paraît tout fait nécessaire pour éviter les abus. La possibilité de résiliation anticipée est également bienvenue, mais l'exigence de la protestation écrite préalable (article 262 al. 6 CO) pourrait conduire à rendre vaine cette protection accrue du bailleur. En effet, le risque est que le locataire, qui se serait affranchi du consentement du bailleur, lui donnera finalement toutes les informations requises une fois que le bailleur les lui aura demandées dans sa protestation écrite. C'est ainsi qu'est d'ailleurs restée vaine cette exigence du consentement écrit qui était prévue dans le contrat-cadre romand, le locataire pouvant réparer le vice *a posteriori*.

Nous proposons que le consentement soit demandé et donné avant le début de la sous-location, et proposons la reformulation suivante : « le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit **préalable** du bailleur ».

Article 262 alinéa 2 CO

Le contenu devant figurer dans la demande du locataire est logique pour que le bailleur puisse se déterminer (nom du sous-locataire, objet, loyer, usage et durée) et n'est pas nouveau par rapport au droit actuel.



Nous proposons que le locataire indique également les motifs qui le conduisent à sous-louer, comme un déplacement professionnel à l'étranger pour une période limitée, une mise en ménage dont les conséquences ne sont pas certaines, des études dans un autre lieu. Ceci permettrait à notre avis au bailleur de savoir si l'utilisation de la sous-location est conforme au but voulu par le législateur, tel que rappelé dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2010 (4A_367/2010) :

« Le locataire qui quitte un logement peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés. Surtout en période de pénurie, on peut avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement. Si l'on tolère la sous-location simplement dans la perspective d'événements futurs incertains, on peut penser que de nombreux locataires ne voudront plus abandonner leur droit et on verra se multiplier la catégorie des sous-bailleurs qui, en lieu et place du propriétaire, déterminent l'occupant réel des locaux. On pourrait même imaginer des sous-locations en cascade, ce qui aboutirait à une possession quasiment féodale des biens immobiliers: l'occupant détenant son droit de son bailleur direct, lequel le détiendrait d'un autre bailleur de rang supérieur et ainsi de suite. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. »

En demandant au locataire les raisons de la sous-location, le bailleur pourrait ainsi s'assurer que celle-ci est légitime et que le locataire a bel et bien l'intention de réintégrer le bien à court terme.

Article 262 alinéa 3 CO

La proposition d'obliger le locataire à informer le bailleur de tout changement concernant les informations données au moment de la demande de sous-location est à saluer. Les conséquences du non-respect nous semblent en revanche un peu faibles, puisque le locataire pourrait réparer une omission une fois que le bailleur aura protesté par écrit (article 262 al. 6 CO), en lui donnant les informations utiles...



Article 262 alinéa 4 CO

S'agissant des motifs de refus, nous saluons l'introduction du « *notamment* » à l'alinéa 4 qui permet de tenir compte de développements difficiles à anticiper aujourd'hui et de refuser une sous-location pour une raison justifiée pour le bailleur mais qui ne serait pas énumérée aux lettres a à d.

Quant à la limite temporelle de deux ans, nous y sommes extrêmement favorables. C'est à nos yeux le seul moyen efficace d'empêcher réellement les abus et de mettre en œuvre l'intention du législateur, soit que la sous-location réponde à un besoin temporaire.

Afin d'éviter qu'un locataire demande successivement de pouvoir sous-louer son bien de deux ans en deux ans, il conviendrait néanmoins de **prévoir que c'est une durée maximale de 2 ans qui peut être admise sur la durée du bail.**

En outre, il conviendrait **d'assimiler les baux de durée indéterminée (baux congéables par exemple d'une durée d'un an renouvelable ensuite d'année en année) à des baux de plus de deux ans,** contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport explicatif en page 30. En effet, il est très rare que de tels contrats soient conclus pour durer moins de deux ans. Or, il sera très aisé pour les locataires souhaitant sous-louer leur bien pour plus de deux ans, afin d'éviter un refus de la part du bailleur, de conclure un tel contrat.

Proposition de la minorité I

La proposition de la minorité I ne va pas assez loin dans le sens où elle exige qu'il soit manifeste que le locataire ne réintégrera pas le logement pour que le bailleur puisse refuser son consentement. Lorsque l'on connaît à quel point les locataires peuvent faire preuve d'ingéniosité pour trouver une raison de revenir un jour, ou sachant qu'ils diront toujours, comme c'est le cas aujourd'hui, qu'ils ont bien l'intention de revenir dans leur logement, il est certain que cette proposition sera impossible à appliquer pour le bailleur (à qui reviendra la charge de prouver qu'il est manifeste que son locataire n'a pas d'intention de revenir).

Proposition de la minorité II

Cette minorité ne veut pas limiter la durée de la sous-location ni rien changer au droit actuel, ce que nous ne soutenons pas. Nous préférons la proposition de la minorité I à celle de la minorité II, s'il fallait choisir entre les deux.

Article 262 alinéa 5 CO

Cette disposition est inchangée et correspond à l'actuel alinéa 3 de l'article 262 CO. Elle n'appelle pas de commentaire particulier.



Article 262 alinéa 6 CO

Cette disposition permet au bailleur, après protestation écrite au locataire restée sans effet, de résilier le bail de manière anticipée dans le cas où le locataire n'aurait pas demandé le consentement du bailleur, aurait donné de fausses indications ou qu'il omettrait de l'informer de tout changement en cours de sous-location.

L'exigence de la protestation écrite restée sans effet du bailleur nous semble rendre cette protection contre les abus très faible, puisque dès que le bailleur sollicitera son locataire, ce dernier pourra donner les informations demandées sans être pénalisé par le non-respect des exigences posées ci-dessous et rétablir ainsi une situation conforme au droit.

Le contenu de la protestation écrite n'est au surplus pas très clair. Suffit-il de protester ? Peut-on exiger du locataire qu'il réintègre ou doit-on simplement demander les informations nécessaires pour donner un éventuel consentement *a posteriori* ?

Nous rappelons que lorsque le bailleur ne respecte pas les règles de forme sur certaines notifications, celles-ci sont considérées comme nulles et sans effet. Il n'y a donc aucune raison que le locataire puisse être autant protégé en réparant le vice ultérieurement sans aucune conséquence pour lui.

Selon nous, pour une protection vraiment efficace du bailleur, **il faut supprimer les mots « après une protestation écrite restée sans effet ».**

Proposition de la minorité III

Cette proposition protège encore plus le locataire en cas de non-respect des exigences de l'article 262 CO, de sorte que nous ne la soutenons pas.

Article 291 CO

Les propositions de modifications prévues à l'article 262 CO étant les mêmes qu'à l'article 291 concernant le sous-affermage, nous vous prions de bien vouloir vous référer aux remarques contenues ci-dessus, qui valent également ici.

3. Projet 2 – Règles de forme

Le projet prévoit d'autoriser la signature mécanique, au lieu de la signature manuscrite, pour la notification des augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du bail, ainsi que d'autoriser une communication écrite au lieu d'une formule officielle (avis de confirmation d'échelon) pour la communication d'une majoration prévue par convention, soit un échelon au sens de l'article 269c CO.



Ces modifications de forme ont déjà été proposées à plusieurs reprises par le Conseil fédéral, la première fois en 2008, lorsqu'il a présenté un projet de révision des règles sur la protection contre les loyers abusifs.

Au moment où le Conseil fédéral avait mis en consultation un projet de modification de droit du bail visant à étendre à toute la Suisse l'obligation d'utiliser une formule officielle et à abandonner le critère de la pénurie en 2015, d'autres adaptations afin de soi-disant tenir compte de l'équilibre des intérêts des locataires et des bailleurs avaient été proposées.

Sous couvert de respecter cet équilibre et d'aller dans le sens d'une amélioration également pour les bailleurs, le projet prévoyait la signature mécanique pour les augmentations de loyers et la modification du montant des acomptes pour les frais accessoires ainsi que la forme écrite pour l'augmentation du loyer selon un échelonnement convenu.

Nous étions bien entendu déjà favorables à ces propositions, en notant qu'elles ne correspondaient qu'à des corrections de certaines aberrations du droit du bail.

Nous sommes satisfaits de voir qu'elles sont aujourd'hui à nouveau proposées, et ce à l'unanimité de la commission, sans faire l'objet de propositions d'une minorité. Nous sommes également satisfaits de constater que la proposition va un peu plus loin en ce sens qu'elle permet l'utilisation de la signature mécanique pour toutes les communications du bailleur au sens de l'article 269d CO (donc y compris également pour les autres modifications unilatérales du contrat au détriment du locataire, comme l'introduction de nouveaux frais accessoires ou la diminution de prestations).

Article 269d alinéa 4 CO : Signature reproduite par des moyens mécaniques

L'admission d'une signature électronique pour les notifications des hausses de loyers ou autres modifications unilatérales est une évidence, à l'heure où le travail est beaucoup plus informatisé et qu'une signature manuscrite n'apporte rien de plus au locataire touché par la notification qu'une signature mécanique.

Article 269d alinéa 5 CO : Confirmation de l'échelon par écrit

Il en va de même de la suppression de la notification de l'avis de confirmation d'échelon. En effet, dans la mesure où le bail prévoit déjà un ou plusieurs échelons, l'obligation de notifier l'entrée en vigueur de chaque échelon sur la base d'une formule officielle ne fait aucun sens et ne trouve aucune justification. D'ailleurs, même le Tribunal fédéral a considéré en novembre 2019 (Arrêt 4A_124/2019) que la disposition de l'OBLF était contraire au droit fédéral.



Cela étant, dans la mesure où l'échelon est prévu par le bail, il nous apparaît qu'une communication par écrit n'est pas nécessaire et **cette disposition pourrait simplement être supprimée.** Les conséquences de l'absence d'une confirmation par écrit ne sont d'ailleurs pas prévues. Dans la mesure où le locataire ne pourrait en tirer aucun droit, et pour des motifs de sécurité juridique, il conviendrait à défaut de prévoir que « **les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'article 269c CO ne nécessitent pas de communication spécifique.** ».

4. Projet 3 – Résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches

Les modifications proposées aux articles 261 alinéa 2, 271a alinéa 3 lettre a et 272 alinéa 2 lettre d CO permettent au nouveau propriétaire de résilier le bail de manière anticipée s'il a un besoin important et actuel, sur la base d'une évaluation objective, pour lui-même ou pour ses proches d'utiliser les locaux loués.

Alors que le droit actuel prévoit que le besoin doit être urgent, la nouvelle formulation réduit les exigences relatives à cette urgence, avec pour but de faciliter une telle résiliation.

Nous sommes favorables à ces propositions mais nous estimons qu'elles pourraient être plus claires.

Article 261 alinéa 2 CO

C'est cette disposition, permettant la résiliation anticipée par le nouveau propriétaire, qui est reformulée pour stipuler désormais que le besoin doit être important et actuel, et qu'il doit faire l'objet d'une évaluation objective, alors que l'actuel article 261 alinéa 2 CO prévoit que le besoin doit être urgent. Cette notion de l'urgence avait été interprétée par le Tribunal comme devant être temporelle et matérielle, et qui avait pu conduire à des situations où le bailleur avait pu démontrer un besoin, mais pas l'urgence, rendant ainsi le congé inefficace.

La durée des procédures le plus souvent très longue pour démontrer le besoin et son urgence a également été prise en compte dans l'idée de faciliter ce congé.

Une limitation de la possibilité de contestations de congés donnés pour besoin propre en supprimant la seconde condition de l'urgence est ainsi bienvenue. Le bailleur devra naturellement démontrer son besoin, qui devra être important et actuel, ce qui nous semble correct. Le fait que le besoin soit actuel revient à poser une sorte d'urgence mais adoucie, ou à dire que le besoin doit être présent et démontré au moment où le congé est donné, et non pour un hypothétique ou futur besoin.

Il nous semble juste de laisser la possibilité au nouveau propriétaire de résilier le bail s'il a un besoin actuel et important, sans qu'il doive encore démontrer qu'il est dans une situation d'urgence. Nous approuvons donc cette proposition.



Cela étant, les notions de besoin « important » et « d'évaluation objective » sont sujettes à interprétation et nous craignons qu'elles donnent lieu à nouveau à des procédures longues. C'est la raison pour laquelle nous considérons que la modification la plus pertinente serait de prévoir que le besoin doit être actuel uniquement.

L'article 261 alinéa 2 lettre a CO serait ainsi libellé comme suit : **« pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ; »**

Proposition de la minorité I

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être concret, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.

Article 271a alinéa 3 lettre 1 CO

Si nous saluons cette proposition, nous formulons les mêmes remarques que pour la modification précédente et proposons la formulation suivante : **« a. en raison du besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux; »**.

Proposition de la minorité I

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être urgent et concret, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.

Article 272 alinéa 2 lettre d CO

Nous saluons cette proposition mais nous formulons les mêmes remarques que pour les modifications précédentes et proposons la formulation suivante : **« d. le besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux; »**.

Proposition de la minorité I

La minorité ajoute le fait que le besoin doit être urgent, en plus d'être actuel et important, ce qui ne nous semble pas pertinent et source d'interprétation qui amènera plus de confusion que de clarté. C'est pourquoi nous n'adhérons pas à cette proposition.



5. Conclusions

Comme indiqué en préambule, nous considérons que les trois projets doivent être soutenus dans leur ensemble. Dès lors qu'ils ratent parfois partiellement leur cible, nous proposons néanmoins quelques adaptations que nous vous remercions d'avance de bien vouloir prendre en considération.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Nicolas Grange



Président

Anne Hiltbold



Secrétaire générale adjointe

Zürich, 06. Dezember 2021

Vernehmlassung «OR (Mietrecht): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht»

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats sieht die Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht in drei Vorlagen vor. Die vier zugrundeliegenden parlamentarischen Initiativen sind...

- 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden
- 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen
- 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären
- 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Anpassungen werden vorgeschlagen im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie in der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (nachfolgend «SVIT Schweiz») nimmt zum Entwurf der Kommission wie folgt Stellung.

Beurteilung der Vorlagen

Vorlage 1: OR/Mietrecht, Untermiete/Unterpacht

Die richterliche Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen zur Untermiete stellt eines der aktuellen Problemfelder im Mietrecht dar. In der Praxis werden Mietobjekte häufig auf unbestimmte Dauer untervermietet. Dies widerspricht dem sozialpolitischen Gedanken der gesetzlichen Bestimmung. Eine Untervermietung auf unbestimmte Zeit ist nach der neuesten Praxis des Bundesgerichts nicht zulässig. Denn der Vermieter muss sich den Wechsel des Mieters über den Umweg der Untermiete nicht gefallen lassen. Die Untervermietung der gesamten Mietsache ist demnach nur zulässig, wenn der Mieter die konkrete Absicht hat, in naher Zukunft in das Mietobjekt zurückzukehren. Die vage Absicht, das Mietobjekt dereinst wieder selber zu benutzen, reicht nicht aus, um die Untervermietung zu rechtfertigen (BGE 138 III 59, E. 2.2; 134 III 446, E. 2). Siehe dazu FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 26 ff. zu Art. 262 OR).

Die nun in der Vorlage durch die Mehrheit der Kommission unterstützte Beschränkung der Untermiete auf die Dauer von zwei Jahren erscheint aus dieser Sicht gerechtfertigt, zumal die Parteien in Abweichung der gesetzlichen Bestimmung eine längere Dauer festlegen können. Mit der gesetzlich verankerten Frist wird auch verhindert, dass sich der Vermieter nur vage Behauptungen des Mieters entgegenhalten lassen muss, er nutze das Mietobjekt «bald» selber wieder.

Schliesslich begrüsst der SVIT Schweiz auch, dass Art. 262 Abs. 4 keine abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe anführt. Vielmehr bietet die Formulierung «insbesondere» die Möglichkeit, dass die Richter den Einzelfall beurteilen und auch andere Beweggründe für eine Verweigerung gutheissen können.

Der SVIT Schweiz begrüsst darum den Vorentwurf in der Fassung der Kommissionsmehrheit.

Achter Titel: Die Miete / Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen / K. Untermiete			
Artikel	Antrag	Inhalt	Stellungnahme des SVIT Schweiz
Art. 262 Abs. 1	Kommissionsmehrheit	Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters (...) untervermieten.	Die Formvorschrift der Schriftlichkeit wird befürwortet. Damit wird namentlich die Frage geklärt, ob allenfalls eine konkludente Zustimmung des Vermieters vorliege (siehe dazu FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 10 f zu Art. 262 OR).
Art. 262 Abs. 2	Kommissionsmehrheit	Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten: a. die Namen der Untermieter; b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.	Die Formvorschrift der Schriftlichkeit und die Umschreibung des Inhalts des Begehrens werden befürwortet.
Art. 262 Abs. 3	Kommissionsmehrheit	Er (Anm.: der Mieter) muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.	Die Ergänzung nimmt die gängige Lehre über das Auskunftsrecht des Vermieters (siehe FLORIAN ROHRER, SVIT-Kommentar, N 36 zu Art. 262 OR) auf und sieht konsequenterweise neu eine Auskunftspflicht des Mieters vor. Der Vorschlag der Kommissionsmehrheit wird befürwortet.

Art. 262 Abs. 4	Kommissionsmehrheit	<p>Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:</p> <p>a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;</p> <p>b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;</p> <p>c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;</p> <p>d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.</p>	Die Ergänzung um eine konkrete gesetzliche festgelegte Dauer von zwei Jahren wird explizit befürwortet, zumal es den Parteien freisteht, eine längere Dauer zu vereinbaren.
	Minderheit I	d. es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt. Diese Formulierung auferlegt dem Vermieter die Beweislast.
	Minderheit II	streichen	Der SVIT Schweiz gibt dem Vorschlag der Kommissionsmehrheit gegenüber jenem der Minderheit II den Vorzug. Es ist aus Sicht des Verbands sinnvoll, dass die Verweigerungsgründe explizit erwähnt werden.
Art. 262 Abs. 6	Kommissionsmehrheit	Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert , so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.	Der Kommissionsantrag wird befürwortet. Damit wird sichergestellt, dass gesetzeswidriges Verhalten des Mieters nicht geschützt wird. Die gesetzlich verankerten Kündigungsgründe führen zu erhöhter Rechtssicherheit, da der Vermieter nicht wie bisher ein zerstörtes Vertrauensverhältnis geltend machen und belegen muss.

	Minderheit III	Wenn der Mieter die Sache unter Angabe falscher Informationen untervermietet oder sich weigert, die Begehren des Vermieters um Auskunft zu beantworten, oder wenn während der Untermiete eine der in Absatz 4 genannten Bedingungen erfüllt wird , so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Monatsende kündigen.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt. Mit dieser Formulierung hätten widerrechtlich handelnde Mieter keine Sanktionen zu befürchten, namentlich wenn sie keine schriftliche Einwilligung zur Untervermietung einholen. Die von der Kommission in Abs. 3 unbestrittene Auskunftspflicht würde mit dieser Formulierung wieder aufgehoben.
Achter Titel: Die Pacht / H. Unterpacht			
Art. 291 Abs. 1–3	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 1–3)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
Art. 291 Abs. 4	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
	Minderheit I	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.
	Minderheit II	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 4)	Der Kommissionsantrag wird präferiert.
Art. 291 Abs. 6	Kommissionsmehrheit	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 6)	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
	Minderheit III	(sinngemäss wie Art. 262 Abs. 6)	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.
Art. 291	Minderheit IV	streichen	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

Vorlage 2: Vorlage 1: OR/Mietrecht, Formvorschriften

Die aktuelle Praxis des Bundesgerichts in der Frage der Formvorschrift bei einseitigen Vertragsänderungen ist unzeitgemäss und schikanös. Zudem vermag die handschriftliche Unterschrift keine erhöhte Rechtssicherheit für den Mieter zu gewähren. Es ist an der Zeit, dass der Gesetzgeber und die Gerichte den technischen Fortschritt anerkennen und dass der Gesetzgeber dies in die Rechtsordnung einfließen lässt.

Problematischer ist hingegen der Vorentwurf in der Frage der Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse getroffen worden sind. Das Bundesgericht ist der Forderung nach einer Formerleichterung faktisch nachgekommen (Entscheid 4A_124/2019 vom 1. November 2019). Deshalb ist diese Forderung der Pa. Iv. 16.458 aus Sicht des SVIT Schweiz hinfällig, würde sie doch die Formularpflicht und Schriftlichkeit wieder einführen. Die neue Regelung würde vom Vermieter verlangen, dass er eine besondere (formbedürftige) Mitteilung in Schriftform an den Mieter senden muss, für etwas was bereits im Vertrag festgelegt wurde.

Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters (...) / D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter			
Art. 269d Abs. 4	Kommissionsmehrheit	Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular.	Der Kommissionsantrag wird befürwortet.
Art. 269d Abs. 5	Kommissionsmehrheit	Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.	Der Kommissionsantrag ist ersatzlos zu streichen bzw. die aktuelle Rechtsprechung ist zu berücksichtigen.

Vorlage 3: Vorlage 1: OR/Mietrecht, Kündigung wegen Eigenbedarfs

Dass sich der Käufer einer Liegenschaft bei nachweislichem Eigenbedarf das Nutzungsrecht vor Gericht in langen, teilweise mehrjährigen Verfahren erstreiten muss, ist stossend. Nach aktueller Rechtsprechung liegt ein dringender Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 Buchst. a OR vor, wenn dieser «ernsthaft, konkret und aktuell» (Entscheid 4A_447/2013) ist. Problematisch ist bei dieser Auslegung, dass der Eigenbedarf nur als dringend erachtet wird, wenn es vom Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten. Das ist eine Verletzung der Eigentumsrechte.

Die Pa. Iv. zielt denn auch darauf ab, die Zeitspanne des Verfahrens zu verkürzen. Jedoch sind die Voraussetzungen für die gültige Eigenbedarfskündigung im Kommissionsentwurf dazu nicht geeignet. Der SVIT Schweiz fordert dringend eine Überarbeitung des Vorentwurfs. Im Weiteren ruft der Verband die

Rechtskommission dazu auf, die Zivilprozessordnung dahingehend anzupassen, dass die Verfahren effektiv beschleunigt werden, etwa durch die Anwendbarkeit des summarischen Verfahrens.

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen, J. Wechsel des Eigentümers, I. Veräusserung der Sache			
Art. 261 Abs. 2	Kommissionsmehrheit	Kündigung durch den neuen Eigentümer, wenn er einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf geltend machen kann.	«Bedeutend und aktuell» bietet gegenüber dem Status-quo («dringend») keine Aussicht auf Verkürzung des Verfahrens, sondern setzt die Hürden für den Käufer höher. Der SVIT Schweiz beantragt die Formulierung «aktueller Eigenbedarf».
	Minderheit	Kündigung durch den neuen Eigentümer, wenn er einen bei objektiver Beurteilung konkreten, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf geltend machen kann.	Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt, da diese Formulierung vielmehr eine Erhöhung der Voraussetzungen für den Käufer darstellt.
A. Anfechtbarkeit der Kündigung, II. Kündigung durch den Vermieter			
Art. 271a Abs. 3 Buchst. a	Kommissionsmehrheit	Absatz 1 Buchstaben d und e (während und bis 3 Jahre nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens...) sind nicht anwendbar bei Kündigungen: a. wegen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters	(siehe oben)
	Minderheit	a. wegen bei objektiver Beurteilung dringenden, konkreten, aktuellen und bedeutenden Eigenbedarfs des Vermieters	(siehe oben)
B. Erstreckung des Mietverhältnisses, I. Anspruch des Mieters			
Art. 272 Abs. 2 Buchst. d	Kommissionsmehrheit	Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:	(siehe oben)

		d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters (...) sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs;	
	Minderheit	d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters (...) sowie die objektiv zu beurteilende Dringlichkeit, Aktualität und Bedeutung dieses Bedarfs;	(siehe oben)

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Dr. Ivo Cathomen

Stv. Geschäftsführer

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ic@svit.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
2540 Grenchen
per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Bern, 29.11.2021

**Stellungnahme - Vernehmlassung zur Änderung des Obligationenrechts:
Untermiete / Formvorschriften / Kündigung wegen Eigenbedarfs (Vorlagen 1-3)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den drei Revisionsvorlagen: Untermiete, Formvorschriften und Kündigung wegen Eigenbedarfs (Vorlagen 1-3).

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Die Positionen des VIS zu den einzelnen Vorlagen

Vorlage 1: Untermiete, Art. 262 OR

Der Verband Immobilien Schweiz VIS unterstützt die Vorlage 1 zur Untermiete (Art. 262 OR). Die vorgeschlagenen Änderungen setzen die Forderungen der Pa.Iv. 15.455 (Egloff Hans) «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» um. Die Gefahr, dass das Recht zur Untervermietung missbraucht wird, wird damit reduziert.

Die Bedingung, dass sowohl ein Begehren um Untervermietung als auch die Zustimmung schriftlich erfolgen müssen, schafft klare Verhältnisse. Sie erleichtert die Beweislage in einem Verfahren und sie führt zu Rechtssicherheit.

Die mit dem neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR vorgeschlagene Beschränkung des Anspruchs des Mieters auf Untervermietung auf zwei Jahre erachten wir als sachgerecht. Damit wird sichergestellt, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Die Minderheiten I und III lehnen wir ab. Den Vorschlag der Mehrheit ziehen wir auch der Minderheit II vor.

Vorlage 2: Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen, Art. 269d Abs. 4 OR

Mit dem Vorschlag zur Umsetzung der Pa. Iv. 16.458 (Vogler Karl) «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» und der Pa. Iv. 16.459 (Feller Olivier) «Mietvertragsrecht «Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» sind wir im Grundsatz einverstanden.

Um die mit den beiden Vorstössen bezweckten Formerleichterungen zu erreichen, müssen unnötige Formvorschriften ohne eigentlichen Schutzzweck jedoch wegfallen.

Mit dem vorgeschlagenen Absatz 4 von Artikel 269d OR, mit der eine Faksimile-Unterschrift zulässig erklärt wird, sind wir einverstanden.

Den vorgeschlagenen neuen Absatz 5 von Artikel 269d OR lehnen wir in dieser Form.

Als Alternative schlagen wir folgende Formulierung vor:

«5 Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, bedürfen keiner Mitteilung durch den Vermieter.»

Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs, Art. 261 OR, Art. 271 OR und Art. 272 OR

Die Mitglieder des Verbandes Immobilien Schweiz VIS sind – wenn überhaupt – nur in Ausnahmefällen von diesem Thema betroffen.

Wir erlauben uns trotzdem, zu den Vorschlägen Stellung zu nehmen.

Die Pa. Iv. 18.475 (Merlini/Markwalder) «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» möchte das Problem lösen, dass heute Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen viel zu lange dauern. Dieses Ziel unterstützen wir.

Die zur Umsetzung vorgeschlagene Änderung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR erachten wir jedoch als nicht zielführend.

Um die geforderte und nötige Beschleunigung der Verfahren bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erreichen, müssten unseres Erachtens folgende Grundsätze gelten:

- Der Erwerber eines Objektes muss dieses bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR).
- Bei Kündigungen wegen aktuellen Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR).
- Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen aktuellen Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (sogenannte Kompetenzattraktion in die ZPO aufzunehmen).

Den Minderheitsantrag Dandrès zu Art. 272 Abs. 2 lit. d OR lehnen wir ab. Dieser Vorschlag würde die Praxisprobleme des geltenden Rechts noch verschärfen, statt diese zu lösen. Damit wird die Forderung der Pa. Iv. 18.475 nicht erfüllt, sondern in ihr Gegenteil umgekehrt.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen und den Einbezug unserer Überlegungen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS

Casafair | Postfach 2464 | 3001 Bern

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

Bern, 24. November 2021 ks

Stellungnahme zu drei Vorentwürfen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte,
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme von Casafair Schweiz im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechts zur Umsetzung der folgenden vier parlamentarischen Initiativen:

- **Regulierung bei der Untervermietung** (15.455 Egloff, SVP)
- **Kündigung bei Eigenbedarf** (18.475 Merlini/Markwalder, FDP)
- **Formularpflicht bei gestaffelten Mieterhöhungen** (16.458 Vogler, CVP)
- **mechanische Signatur für Kündigungen und Mieterhöhungen** (16.459 Feller, FDP)

Casafair setzt sich als Verband der verantwortungsvollen und fairen Wohneigentümer*innen dafür ein, dass sich das Mietrecht sowohl aus Sicht von Vermieterschaft wie auch Mieterschaft an den Prinzipien Fairness und Transparenz orientiert.

Einleitend möchten wir betonen, dass unser Verband beim Mietrecht einen grossen Reformbedarf ausmacht. Aus Sicht Casafair sind in folgenden Bereichen Anpassungen im Mietrecht dringend nötig:

- **Definition/Bestimmung der angemessenen/zulässigen Rendite und/oder Kostenmiete**
- **Zulässige Mechanismen für die Mietzinsanpassung bei Mieter*innenwechsel**
- **Verbesserter Kündigungsschutz / Schutz vor Leerkündigungen bei langjährigen Mietverhältnissen bzw. grösseren Sanierungen der Liegenschaft**

Die zur Vernehmlassung stehenden Vorlagen nehmen keinen dieser grossen Brennpunkte auf. Nichtsdestotrotz schätzen wir die Aufteilung der Revision des Mietrechtes in mehrere Schritte als gangbaren Weg ein. In den letzten Jahren sind wiederholt Revisionsvorhaben an Referenden gescheitert, immer weil zu viele Bestimmungen auf einmal hätten geändert werden sollen. Weder wurden so Mieterrechte gestärkt noch konnten Vermieter*innen von regulatorischen Erleichterungen profitieren.

Erlassentwurf 1: Die Untermiete

Absatz 1

Gegenwärtig bestehen im Hinblick auf die von der Vermieterschaft einzuholende Zustimmung für Untermiete keine Formvorschriften. Der Entwurf des Erlasses 1 enthält eine Klarstellung der Situation, insbesondere dass die Untervermietung durch die Mieterschaft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft erfolgen darf.

Was jedoch kurzfristige Vermietungen auf Buchungsplattformen wie z.B. Airbnb betrifft, ist das Problem mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht behoben. Hier bedarf es griffiger Regelungen, damit kurzfristige Vermietungen über Buchungsplattformen nur dann erlaubt sind, wenn eine Zustimmung vorgängig erteilt wird. Zudem müsste es möglich sein, die Zustimmung alleine deshalb zu verweigern, weil durch die durch kurzfristige Untervermietung erhöhte Fluktuation bereits wesentliche Nachteile für die Vermieterschaften eintreten.

Absatz 4

Casafair befürwortet bei einer vollständigen Untervermietung des Mietobjekts auch die Beschränkung der Untermietdauer auf zwei Jahre.

Änderungsvorschlag

Der Entwurf unterscheidet nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung. Häufig wird ein Zimmer dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei ändert: Trennung, Auszug eines Kindes zum Studium usw. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen des Entwurfs zu hoch.

Casafair befürwortet eine Unterscheidung der Formvorschriften für vollständige und teilweise Untervermietung.

Erlassentwurf 2: Formvorschriften

Casafair befürwortet den Vorentwurf 2 zu den Erleichterungen von Formvorschriften betreffend mechanische Unterschriften und Aufhebung der Formularpflicht bei Staffelmieten. Diese Vorlage bringt den Vermietenden regulatorische Erleichterungen, ohne dass dabei einseitig die Mieterrechte geschwächt würden.

Ergänzungsvorschlag

Im Rahmen dieser Reform der Formvorschriften wäre es allerdings auch sinnvoll, im Interesse der Rechtssicherheit beider Vertragsparteien für die Gültigkeit eines Mietvertrages die schriftliche Form vorzuschreiben, insbesondere dann, wenn ein Mietverhältnis auf eine längere Dauer angelegt ist. Damit könnte Missverständnissen zwischen den Parteien entgegengewirkt werden.

Erlassentwurf 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die dritte Vorlage der Vernehmlassung zielt darauf ab, zu Gunsten der Vermieterschaft die Anfechtungsgründe im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen einzuschränken und die Umsetzung zu beschleunigen. Bei der Interessensabwägung soll nicht mehr eine Dringlichkeit, sondern eine objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität des Eigenbedarfs berücksichtigt werden.

Mit dieser neuen Charakterisierung werden die Anforderungen herabgesetzt, so dass der Eigenbedarf bei der Interessensabwägung zukünftig stärker gewichtet würde. Casafair Schweiz anerkennt, dass damit die Mieterrechte geschmälert werden. Deshalb stellen wir mit Genugtuung fest, dass die Nationalratskommission davon abgesehen hat, die Zivilprozessordnung zu ändern und diese Art von Kündigung dem Schnellverfahren zu unterwerfen. Diese Kündigungen verdienen bei Anfechtung eine sorgfältige Prüfung durch die Gerichte, insbesondere um festzustellen, ob der geltend gemachte Bedarf tatsächlich besteht. Ein summarisches Verfahren ist bereits heute bei unbestrittenen oder

sofort beweisbaren Sachverhalten vorgesehen. In allen anderen Fällen erachtet Casafair ein summarisches Verfahren als nicht angebracht.

Fazit

Casafair Schweiz befürwortet die in die Vernehmlassung gegebenen Vorlagenentwürfe. Wir erachten es als zentral, dass eine Modernisierung des Mietrechts durch eindeutigeren Bestimmungen und weniger Interpretationsspielraum auch dazu führt, dass die Anzahl juristischer Auseinandersetzungen zwischen Mietparteien und Vermieterschaft reduziert werden können.

Casafair ist jedoch auch der Überzeugung, dass in einem nächsten Schritt die oben genannten weit- aus gewichtigeren Punkte bald angegangen und im Mietrecht entsprechend revidiert werden müssen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Antwort von Casafair.

Mit freundlichen Grüßen

Kathy Steiner

Geschäftsleiterin Casafair Schweiz



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

2. Dezember 2021 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

lea.gerber@wbg-schweiz.ch

Vernehmlassung zu drei Vorentwürfen zum Mietrecht: Stellungnahme

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 6. September 2021 von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) eingeladen, eine Stellungnahme zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht einzureichen (parlamentarische Initiativen «Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen»). Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu den Vorentwürfen Stellung zu nehmen.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von über 1200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehr als 150'000 Wohnungen. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder, die auf gemeinnütziger Grundlage preisgünstigen Wohnraum erstellen und bewirtschaften. Vor diesem Hintergrund möchten wir insbesondere zur Vorlage 1 Untermiete Stellung nehmen.

Vorlage 1 Untermiete Kommentar zu den Änderungsvorschlägen

Absatz 1

Mieterinnen und Mieter müssen bereits nach geltendem Recht die Zustimmung der Vermieterschaft für die Untervermietung einholen. Vorstände bzw. Verwaltungen von Wohnbaugenossenschaften werden heute jedoch über Untervermietungen – insbesondere solche von kurzfristiger Dauer – häufig trotz gesetzlichem Gebot nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden ihnen vorenthalten. Vielfach erfahren Vorstände erst aufgrund von Reaktionen durch Nachbarinnen oder Nachbarn von einer Untervermietung.



Bisher bestanden im Hinblick auf die von der Vermieterschaft einzuholende Zustimmung keine Formvorschriften. Absatz 1 des Vorentwurfs statuiert neu explizit, dass die Untervermietung durch die Mieterschaft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft erfolgen darf. Dies kommt den verantwortlichen Vorständen der Wohnbaugenossenschaften entgegen, da von der Mieterschaft die schriftliche Einwilligung bewiesen werden muss.

Absatz 4

Neu wird in Abs. 4 Bst. d eine vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren als Grund für die Verweigerung der Zustimmung definiert. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst diese Regelung. Eine klare Regelung und zeitliche Begrenzung der Untermiete ist im Interesse unserer Mitglieder. Wohnbaugenossenschaften haben den statutarischen Zweck, ihren Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Viele Wohnbaugenossenschaften haben in ihren Statuten verankert, dass sie ihre Wohnungen vorwiegend an bestimmte Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen oder wirtschaftlich schwächere Haushalte vermieten. Auch achten sie auf eine gute Durchmischung in ihren Siedlungen. Es entspricht nicht ihrem Zweck, wenn über längere Zeit Personen in ihren Wohnungen wohnen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind und allenfalls den Vermietungskriterien und Belegungsvorschriften nicht entsprechen.

Die beiden Minderheitsanträge zu Abs. 4 sind aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz abzulehnen, da der erste Antrag aufgrund der fehlenden Befristung eine erhebliche Rechtsunsicherheit nach sich zieht und der zweite aufgrund der ersatzlosen Streichung von Abs. 4 keine differenzierten Lösungen mehr zulässt.

Was jedoch **wiederholte kurzzeitige Vermietungen auf Buchungsplattformen** wie z.B. Airbnb betrifft, ist das Problem mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht behoben. Die Schriftlichkeit allein führt nicht zu einer Verbesserung der Situation für gemeinnützige Wohnbauträger. Hier bedarf es griffiger Regelungen, damit wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Buchungsplattformen nur dann erlaubt sind, wenn eine Zustimmung vorgängig erteilt wird. Zudem müsste es möglich sein, die Zustimmung alleine deshalb zu verweigern, weil durch die durch kurzzeitige Untervermietung erhöhte Fluktuation bereits wesentliche Nachteile für die Vermieterschaften sowie für die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn eintreten.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragt deshalb, dass in der überarbeiteten Vorlage 1 griffige Regelungen bezüglich wiederholter kurzzeitiger Vermietungen auf Buchungsplattformen verankert werden. Eine Möglichkeit wäre, die kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen auf 30 Tage pro Jahr zu beschränken, wie es z.B. die Stadt Lausanne bereits macht.

Vorlage 2 Formvorschriften

Zur Vorlage 2 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Begriff «mechanisch» im Kontext der Nachbildung von Unterschriften verwirrend ist. Die Serienbriefe werden ja nicht mehr von mechanischen Druckmaschinen gedruckt. Ansonsten begrüssen wir die administrative Vereinfachung.

Vorlage 3 Kündigung wegen Eigenbedarfs

Zur Vorlage 3 Kündigung wegen Eigenbedarfs äussern wir uns nicht, weil bei gemeinnützigen Bauträgern dieser Kündigungsgrund nicht existiert.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger



Eva Herzog
Präsidentin



Urs Hauser
Direktor

Do. 25.11.2021 12:55

Adrian Achermann Adrian.Achermann@wohnen-schweiz.ch

Vernehmlassung der RK-N zur Umsetzung vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht

An _BWO-Recht Recht@bwo.admin.ch

Cc Burri Daniel Daniel.Burri@lu.ch

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung, an der externen Vernehmlassung zu den vier folgenden parlamentarischen Initiativen teilzunehmen (siehe Attachment):

- 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden
- 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen
- 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären
- 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit rund 400 angeschlossenen Wohnbauträgern, welche über 40'000 Wohnungen besitzen, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe ein.

Wir haben die von Ihnen am 8. September 2021 zugestellten Unterlagen zu den aufgeführten Geschäften studiert. Unseres Erachtens tangieren diese Initiativen die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger nur indirekt, sodass wir uns entschlossen haben, in diesem Fall als Verband der Baugenossenschaften auf eine substantielle Stellungnahme zu verzichten.

Sehr gerne werden wir aber bei anderen politischen Vorlagen, welche die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz direkt betreffen, wieder die Gelegenheit zu substantiierten Stellungnahmen wahrnehmen, um damit die Sichtweisen unserer Mitglieder optimal in den politischen Prozess einzubringen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Adrian Achermann
lic. iur. / BSc Wirtschaftsinformatik
Geschäftsführer

WOHNEN SCHWEIZ

**Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation**

WOHNEN SCHWEIZ –
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70
6002 Luzern

Mobile: 079 211 09 44

Telefon: 041 310 00 50

Telefax: 041 310 00 88

Email: adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch

URL: www.wohnen-schweiz.ch



[FdR Sonderprogramm](#): kostengünstig Sanieren mit zinslosen Darlehen für die ersten 10 Jahre!

Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne
Par mail à Recht@bwo.admin.ch

Berne, le 26 novembre 2021

Consultation sur la révision partielle du droit du bail

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Suisse) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 lv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 lv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 lv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 lv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'Association suisse des locataires, ASLOCA Suisse, compte environ 225'000 membres répartis dans tous les cantons de Suisse. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique ainsi que sur les plans politiques et collectifs.

En guise de préambule, l'ASLOCA Suisse souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur-esse.

La position des bailleurs et bailleuses, qui profitent déjà actuellement, en vertu de la garantie constitutionnelle de la propriété d'une position juridique forte, sera encore renforcée injustement en comparaison du droit européen. Les critères sociaux du droit du bail sont ainsi dilués, de sorte qu'en fin de compte les locataires, en tant que partie la plus faible, soient déposés d'une partie de leurs droits.

De plus, l'ASLOCA Suisse critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un

référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

Projet 1 : règles concernant la sous-location

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle : séparation, décès d'une partie au bail, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité I pour l'al. 4 let. d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi, par ex., en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans, ou d'autres circonstances encore. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

L'ASLOCA s'oppose résolument à l'al. 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les co-contractant·e·s, soit lorsque le·a locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas

demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du·de la bailleur·resse (le·a locataire principal·e est toujours débiteur·trice du loyer) ou créer des dommages à la chose louée. Dès lors, on ne peut parler de rupture de la confiance contractuelle et justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, cette disposition permettrait au·à la propriétaire de se séparer plus facilement d'un·e locataire indésirable car la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime comme une correction du nom du·de la sous-locataire pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. Le but de l'initiative, soit de protéger le propriétaire de circonstances favorisées par la numérisation, ne peut pas être utilisé comme argument pour introduire des moyens aussi drastiques que l'introduction d'une résiliation extraordinaire, car le propriétaire peut toujours, en cas de violations contractuelles, utiliser la voie de la résiliation ordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas, au regard de l'aspect social du droit du bail et de la proportionnalité, l'introduction d'un tel outil pour les bailleurs et bailleuses.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le·la locataire doit donner sur la sous-location. Il est à mentionner que l'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pp. 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Suisse estime que la mesure en question n'atteint absolument pas le but visé. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de

tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

Projet 2 : signatures mécaniques et fin de la formule officielle pour les loyers échelonnés

L'ASLOCA Suisse prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleur·esse·s sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. On pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur ou la bailleuse soit tenu·e d'indiquer son identité sur le bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Projet 3 : résiliation du bail pour les besoins propres du bailleur ou de ses proches

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Suisse souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Suisse déplore que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du·de la bailleur·esse est déjà largement admise même au détriment de situations familiales ou personnelles difficiles des locataires. Le·la juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur du·de la bailleur·esse, même lorsque la situation du·de la locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué de manière instrumentale pour se débarrasser d'un·e locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait autorisé. Ce genre de tromperie n'est d'ailleurs pas sanctionnée.

Afin de prévenir d'éventuels abus et de ramener la paix sociale, il serait possible d'introduire une sanction pour les bailleurs et bailleuses qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que

comme un prétexte. L'introduction d'un nouvel alinéa à la teneur suivante pourrait réduire les tentatives d'abus : « Si le logement ou le local commercial n'est pas, au terme de la relation de bail, utilisé par le bailleur ou ses proches parents ou alliés, le·la bailleur·esse est tenu·e de réparer les dommages qui en résultent pour le locataire ».

La proposition de modification de la majorité de la commission, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur bail et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin du·de la bailleur·esse n'est ni réelle, ni nécessaire, il pourrait y avoir des familles entières à la rue, alors que le besoin du·de la bailleur·esse d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est pas ou plus avéré ! Cette disproportion de la prise en compte des intérêts en jeu n'est pas socialement acceptable.

Enfin, la protection des locataires contre les résiliations pour des motifs injustifiés serait vidée de sa substance si la partie bailleuse est libérée de la preuve de l'urgence du besoin. La possibilité de déroger aux règles de base quant à la résiliation du bail doit avoir un caractère exceptionnel. Or, la modification proposée va dans le sens opposé. A cela s'ajoute que les termes juridiques comme un besoin propre « important » et « actuel » sont vagues et mènent à une grande incertitude juridique : ce qui est important pour une personne peut être insignifiant pour d'autres avec des décisions de justice disparates sur l'ensemble du territoire.

Conclusion

Pour toutes ces raisons, l'ASLOCA Suisse rejette les projets 1 et 3 mis en consultation. Elle prend acte à contre cœur du projet 2.

L'ASLOCA Suisse invite également la commission des affaires juridiques du Conseil national à procéder à la révision selon l'usage, à savoir par un seul et même acte législatif intégrant les divers projets mis en consultation. Cela se justifie d'autant plus que d'autres initiatives parlementaires touchant au droit du bail sont encore en attente d'être concrétisées par cette même commission.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position de l'ASLOCA Suisse, nous vous adressons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, nos salutations respectueuses.

Pour l'ASLOCA Suisse

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by several smaller, more intricate strokes.

Carlo Sommaruga, Président

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style that clearly reads 'Natalie Imboden'.

Natalie Imboden, Secrétaire générale

(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 Mietrechtes 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.



ASSOCIAZIONE SVIZZERA INQUILINI

Sezione della Svizzera Italiana

Segretariato generale

Via B. Stazio 2
6900 Massagno

Tel. 091 966 25 02
Fax 091 967 51 45

www.asi-infoalloggio.ch
federazione@asi-infoalloggio.ch

Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne

Par mail à Recht@bwo.admin.ch

Massagno, 6 décembre 2021

Consultation sur la révision partielle du droit du bail

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,

Madame la Secrétaire de commission

Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Associazione Svizzera Inquilini-Sezione della Svizzera Italiana (ASI-SSI) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'ASI-SSI compte environ 6'600 membres répartis principalement dans le canton du Tessin. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique ainsi que sur les plans politiques et collectifs.

En guise de préambule, l'ASI-SSI souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur-esse.

La position des bailleurs et bailleuses, qui profitent déjà actuellement, en vertu de la garantie constitutionnelle de la propriété d'une position juridique forte, sera encore renforcée injustement en comparaison du droit européen. Les critères sociaux du droit du bail sont ainsi dilués, de sorte qu'en fin de compte les locataires, en tant que partie la plus faible, soient dépossédés d'une partie de leurs droits.

De plus, l'ASI-SSI critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

Projet 1 : règles concernant la sous-location

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle : séparation, décès d'une partie au bail, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Raison pour laquelle l'ASI-SSI soutient la minorité I pour l'al. 4 let. d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi, par ex., en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans, ou d'autres circonstances encore. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

L'ASI-SSI s'oppose résolument à l'al. 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les co-contractant·e·s, soit lorsque le·a locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du·de la bailleur·resse (le·a locataire principal·e est toujours débiteur·trice du loyer) ou créer des

dommages à la chose louée. Dès lors, on ne peut parler de rupture de la confiance contractuelle et justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, cette disposition permettrait au propriétaire de se séparer plus facilement d'un locataire indésirable car la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime comme une correction du nom du sous-locataire pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. Le but de l'initiative, soit de protéger le propriétaire de circonstances favorisées par la numérisation, ne peut pas être utilisé comme argument pour introduire des moyens aussi drastiques que l'introduction d'une résiliation extraordinaire, car le propriétaire peut toujours, en cas de violations contractuelles, utiliser la voie de la résiliation ordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas, au regard de l'aspect social du droit du bail et de la proportionnalité, l'introduction d'un tel outil pour les bailleurs et bailleuses.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le locataire doit donner sur la sous-location. Il est à mentionner que l'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pp. 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASI-SSI estime que la mesure en question n'atteint absolument pas le but visé. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

Projet 2 : signatures mécaniques et fin de la formule officielle pour les loyers échelonnés

L'ASI-SSI prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois,

nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleur-esse-s sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. On pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur ou la bailleuse soit tenu-e d'indiquer son identité sur le bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Projet 3 : résiliation du bail pour les besoins propres du bailleur ou de ses proches

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASI-SSI souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASI-SSI déplore que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du-de la bailleur-esse est déjà largement admise même au détriment de situations familiales ou personnelles difficiles des locataires. Le-la juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur du-de la bailleur-esse, même lorsque la situation du-de la locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué de manière instrumentale pour se débarrasser d'un-e locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait autorisé. Ce genre de tromperie n'est d'ailleurs pas sanctionnée.

Afin de prévenir d'éventuels abus et de ramener la paix sociale, il serait possible d'introduire une sanction pour les bailleurs et bailleuses qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme un prétexte. L'introduction d'un nouvel alinéa à la teneur suivante pourrait réduire les tentatives d'abus : « Si le logement ou le local commercial n'est pas, au terme de la relation de bail, utilisé par le bailleur ou ses proches parents ou alliés, le-la bailleur-esse est tenu-e de réparer les dommages qui en résultent pour le locataire ».

La proposition de modification de la majorité de la commission, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur bail et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin du-de la bailleur-esse n'est ni réelle, ni nécessaire, il pourrait y avoir des familles entières à la rue, alors que le besoin du-de la bailleur-esse d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est pas ou plus avéré ! Cette disproportion de la prise en compte des intérêts en jeu n'est pas socialement acceptable.

Enfin, la protection des locataires contre les résiliations pour des motifs injustifiés serait vidée de sa substance si la partie bailleuse est libérée de la preuve de l'urgence du besoin. La possibilité de déroger aux règles de base quant à la résiliation du bail doit avoir un caractère exceptionnel. Or, la modification proposée va dans le sens opposé. A cela s'ajoute que les termes juridiques comme un besoin propre « important » et « actuel » sont vagues

et mènent à une grande incertitude juridique : ce qui est important pour une personne peut être insignifiant pour d'autres avec des décisions de justice disparates sur l'ensemble du territoire.

Conclusion

Pour toutes ces raisons, l'ASI-SSI rejette les projets 1 et 3 mis en consultation. Elle prend acte à contre cœur du projet 2.

L'ASI-SSI invite également la commission des affaires juridiques du Conseil national à procéder à la révision selon l'usage, à savoir par un seul et même acte législatif intégrant les divers projets mis en consultation. Cela se justifie d'autant plus que d'autres initiatives parlementaires touchant au droit du bail sont encore en attente d'être concrétisées par cette même commission.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position de l'ASI-SSI, nous vous adressons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, nos salutations respectueuses.

Adriano Venuti
Président ASI/SSI



Céline Dellagana-Rabuffetti
Secrétaire generale ASI/SSI



Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechts

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 Deutschschweiz (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).

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, die 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 übrigbleibt.

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, das das Mietrecht wesentlich verändert. Damit kompliziert sich die Situation im Hinblick auf die Wahrnehmung der direktdemokratischen Rechte der Bevölkerung. Dies ist ein Problem bzgl. Respekt gegenüber 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 die*der 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 die Mieterschaft 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 der Vermieterschaft zu beeinträchtigen (die*der Hauptmieter *in 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 loszuwerden, da

der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen», derart weit gefasst ist, dass auch unwesentliche Änderungen wie eine blosser Namenskorrektur der Untermieterschaft 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 eine ausserordentliche Kündigung einzuführen, steht doch der Vermieterschaft 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 Mieterschaft vorgeschlagen werden. Man könnte sich vorstellen, dass die Vermieterschaft im Gegenzug verpflichtet wäre, ihre 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 der Vermieterschaft 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. Ausserdem zeigt die Praxis, dass Eigenbedarf sehr oft nur geltend gemacht wird, um eine Mieterschaft 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, Sanktionen für Vermieter*innen einzuführen, sofern die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben sei, z.B. neuer Absatz: «Wird bei Wohn- und Geschäftsräumen nach Beendigung des Mietverhältnisses dieser nicht von der Vermieterschaft selber, nahen Verwandten oder Verschwägerten in Anspruch genommen, ist die Vermieterschaft der Mieterschaft 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. 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 die 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.

Hinzu kommt, 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 Möglichkeit, von den Regeln bezüglich der Beendigung des Mietverhältnisses abzuweichen, muss einen Ausnahmecharakter haben. Die vorgeschlagene Änderung geht jedoch in die entgegengesetzte Richtung. Darüber hinaus führen die unbestimmten Rechtsbegriffe, wie «bedeutenden» und «aktuellen» Eigenbedarf zu einer Rechtsunsicherheit, was für eine Person bedeutend ist, kann für eine andere 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 Nationalrats 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 Deutschschweiz.

Mit freundlichen Grüßen

Ulla Blume

Geschäftsleiterin MVD

Von: [Rauch Thomas](#)
An: [_BWO-Recht](#)
Cc: [Steiner Adrian](#); [Hess Hanspeter](#); [Leugger Christian](#)

Betreff: AW: Vernehmlassung der RK-N zur Umsetzung vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht | Consultation de la CAJ-N concernant la mise en oeuvre des initiatives parlementaires | Consultazione della CAG-N sull'attuazione di quattro

Datum: Dienstag, 14. September 2021 11:35:42

Betrifft Vernehmlassung zur Umsetzung der Pa. Iv.: 15.455 Egloff; 16.458 Vogler; 16.459 Feller; 18.475 (Merlini) Markwalder

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Schweizerischer Kantonalbanken bedankt sich für die Berücksichtigung bei der Vernehmlassung zur Umsetzung der oben genannten parlamentarischen Initiativen.

Da die zur Frage stehenden Elemente des Mietrechts betreffen die Immobilienfinanzierung und damit die Banken nicht direkt, weshalb die Kantonalbanken auf eine Stellungnahme verzichten.

Freundliche Grüsse

Thomas Rauch

Thomas Rauch, Advokat
Projektleiter Regulatory Affairs

Verband Schweizerischer Kantonalbanken
Wallstrasse 8 - Postfach - CH-4002 Basel
Tel. +41 61 206 66 22
t.rauch@vskb.ch
www.kantonalbank.ch

Per E-Mail (Recht@bw.admin.ch)

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
CH-3003 Bern

Neuchâtel/Basel, den 6. Dezember 2021

Vernehmlassung betr. drei Vorlagen zur Änderung des Obligationenrechts im Bereich des Mietrechts (parlamentarische Initiativen 15.455, 16.458, 16.459 und 18.475)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR-ASM) bedankt sich für die Möglichkeit, sich zur geplanten Änderung des Obligationenrechts resp. konkreter des Mietrechts in den drei Teilbereichen *Untermiete (1.)*, *Formvorschrift bei einseitigen Mietvertragsanpassungen (2.)* sowie *Kündigung bei Eigenbedarf (3.)* vernehmen zu lassen.

Die Vorlagen bzw. parlamentarischen Initiativen bezwecken, die Position von Vermieterinnen und Vermietern in den drei genannten Teilbereichen leicht zu verbessern. Zum politischen Entscheid, die Rechte der Vermieterschaft teilweise zu stärken, enthält sich die SVR-ASM einer Stellungnahme. Vielmehr beschränkt sich die SVR-ASM als grösste Standesorganisation der schweizerischen Richterschaft auf einige kurze Bemerkungen betreffend die Auswirkungen der in den Vorentwürfen und dem erläuternden Bericht vorgesehenen Gesetzesanpassungen auf die Anwendung des Mietrechts in der Praxis, namentlich vor den schweizerischen (Miet-)Gerichten.

1. Untermiete (Art. 262 OR; Initiative Egloff Nr. 15.455)

Soweit bereits das geltende Recht vorsieht, dass der Mieter das Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten kann, soll an diesem Grundsatz weiterhin festgehalten werden. Allerdings sieht die Vorlage vor, dass die Zustimmung fortan ausdrücklich in schriftlicher Form zu erfolgen habe. Mit Blick auf die sich in der Praxis stellen-

den Beweisprobleme wird diese Anpassung seitens der SVR-ASM begrüsst. Die vorgesehene Schriftform ist denn auch insofern erforderlich, als bei zustimmungsloser Untervermietung neu ausdrücklich vorgesehen ist, dass das Mietverhältnis nach erfolgloser Mahnung ausserordentlich gekündigt werden kann.

Konkret sieht die Vorlage vor, dass der Mieter zur Erlangung der Zustimmung gemäss Art. 262 Abs. 2 OR ein schriftliches Begehren stellen muss, welches neben der Bezeichnung der Untermieter auch die weiteren Bedingungen der Weitervermietung zu enthalten hat. Der Vermieter kann die Zustimmungen sodann (nur) unter den Voraussetzungen nach Art. 262 Abs. 4 OR verweigern, wobei hierzu verschiedene Varianten diskutiert werden. Bezüglich der politischen Frage, ob der Vermieter die Zustimmung grundlos (Minderheit II), nur in klar definierten Fällen (Minderheit I) oder in Fällen gemäss nicht abschliessender Aufzählung (Mehrheit) verweigern können soll, enthält sich die SVR-ASM einer inhaltlichen Stellungnahme. Ebenso zu der von der Minderheit III aufgeworfenen Frage, ob die Untervermietung ohne schriftliche Zustimmung den Vermieter nach erfolgloser Mahnung ausdrücklich zur ausserordentlichen Kündigung ermächtigen soll oder nicht.

Aus Sicht der Rechtsanwender erlaubt sich die SVR-ASM allerdings den Hinweis, dass soweit die Verweigerung der Zustimmung an Voraussetzungen geknüpft sein soll, diese mit Blick auf die Rechtssicherheit nach Möglichkeit klar und abschliessend definiert sein sollten. Der Vorschlag der Mehrheit, welcher im Sinne von Beispielen aufzählt, unter welchen Voraussetzungen die Zustimmung «insbesondere» verweigert werden kann, würde es dahingegen dem Gesetzesanwender bzw. der Gerichtspraxis überlassen, in den zu beurteilenden Einzelfällen weitere Anwendungsbereiche zu definieren. Angesichts der ohnehin schon breit gefassten Verweigerungsgründe, erachtet die SVR-ASM dies als nicht erforderlich und würde diesbezüglich die Variante im Sinne der Minderheit I vorziehen. Dies auch soweit der Vorschlag der Minderheit I sinnvollerweise vorsieht, dass die Zustimmung verweigert werden kann, sofern offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt. Die Vorlage der Mehrheit dahingegen, wonach die Zustimmung pauschal verweigert werden kann, wenn eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist, erscheint zu starr, um in der Gesetzesanwendung dem Einzelfall gerecht zu werden.

Zuletzt wird der Vollständigkeit halber angeregt, Art. 262 Abs. 4 OR als Gegenstück zum vorstehenden Abs. 2 mit dem einleitenden Satz zu ergänzen: «Der Vermieter teilt dem Mieter schriftlich mit, ob er der Untervermietung zustimmt.» Konkret schlägt die SVR-ASM unter Hinweis auf das Ausgeführte nachfolgende Formulierung von Art. 262 Abs. 4 OR vor:

Der Vermieter teilt dem Mieter schriftlich mit, ob er der Untervermietung zustimmt. Er kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;*
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;*
- c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;*
- d. es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.*

Die vorstehenden Überlegungen gelten analog zu den im Pachtrecht (Unterverpachtungen gemäss Art. 291 OR) vorgesehenen Anpassungen, welche aufgrund der praktisch gleichlautenden Formulierungen keiner gesonderten Kommentierung bedürfen.

2. Formvorschrift bei einseitigen Mietvertragsanpassungen (Art. 269d Abs. 4 und 5; Initiativen Vogler Nr. 16.458 und Feller Nr. 16.459)

Die Vorlage bezweckt zum einen (Art. 269d Abs. 4 OR; Initiative Feller), dass für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen zwar weiterhin wie nach geltendem Recht das offizielle Formular verwendet werden muss, jedoch eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift darauf genügen soll. In der Praxis werden sog. Faksimile-Unterschriften bei einseitigen Mietvertragsanpassungen bereits heute verwendet. Namentlich durch grosse Liegenschaftsverwaltungen – wenn auch zur Sicherheit meist nur dort, wo die Mietvertragsanpassung zugunsten des Mieters erfolgt. Aus Sicht der SVR-ASM spricht nichts dagegen, im eingeschränkten Bereich der einseitigen Mietvertragsanpassungen vom Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift abzusehen. Zumal damit die bisherigen Rechtsunsicherheiten über die Zulässigkeit von Faksimile-Unterschriften beseitigt werden können. Entscheidend ist denn auch vielmehr, dass weiterhin das offizielle Formular zu verwenden und damit gewährleistet ist, dass der Mieter über die Möglichkeit der Anfechtung informiert ist.

Zum anderen (Art. 269d Abs. 5 OR; Initiative Vogler) bezweckt die Vorlage, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Art. 269c OR vorgesehen sind, die einfache schriftliche Form genügen soll, es hierzu also keines Formulars mehr bedarf. Da sich die Staffelung des Mietzinses in den besagten Fällen bereits aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag ergibt, spricht aus Sicht der SVR-ASM nichts dagegen, in diesem eingegrenzten Teilbereich von der Formularpflicht abzusehen.

3. Kündigung bei Eigenbedarf (Artt. 261 Abs. 2, 271a Abs. 3 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR; Initiative [Merlini] Markwalder Nr. 18.475)

Die dritte Vorlage hat eine neue Definition der Anforderungen an den Eigenbedarf zum Gegenstand, welcher bei Eigentümerwechsel zur Kündigung berechtigt (Art. 261 Abs. 2 OR) resp. bewirkt, dass im Falle einer Kündigung Sperrfristen nicht zur Anwendung gelangen (Art. 271a Abs. 3 lit. a OR) und welcher gegebenenfalls im Rahmen der Interessenabwägung bei einer allfälligen Erstreckung des gekündigten Mietverhältnisses zu berücksichtigen ist (Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Bezweckt wird im Wesentlichen eine Herabsetzung der Anforderungen, indem nicht wie nach geltendem Recht ein «dringender», sondern nur noch ein «bedeutender und aktueller» (Mehrheit) oder «bei objektiver Beurteilung konkreter, bedeutender und aktueller» (Variante der Minderheit) Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte gefordert wird.

Aus Sicht der SVR-ASM ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Anforderungen an die Dringlichkeit des Eigenbedarfs in der Praxis bereits unter geltendem Recht nicht

übermässig streng sind. Ohnehin werden die damit befassten Zivilgerichte im Streitfall jeweils anhand der (naturgemäss individuellen) Umstände des Einzelfalls zu entscheiden haben, ob sich der Vermieter zu Recht auf Eigenbedarf berufen kann. Der diesbezügliche Entscheid ist zwangsläufig richterlichem Ermessen ausgesetzt. Die mit der Ermessensausübung betrauten Richterinnen und Richter nehmen ihre Verantwortung überaus ernst, hat der Entscheid darüber, ob sich der Vermieter gültig auf Eigenbedarf berufen kann, doch für beide Parteien oft existentielle Bedeutung. Vor diesem Hintergrund erachtet es die SVR-ASM als wenig sinnvoll, die bestehenden Regelungen durch solche zu ersetzen, welche den Eigenbedarf gleich mit diversen, mehr oder weniger unbestimmten Rechtsbegriffen neu definieren. Denn auch wenn durch die Neuregelung zwar zum Ausdruck kommt, dass die Anforderungen an den Eigenbedarf nach dem Willen des Gesetzgebers herabgesetzt werden sollen, wäre es wiederum den Gerichten überlassen, überhaupt erst zu definieren und eine Praxis zu etablieren, in welchen konkreten Fällen sich Vermieter gültig auf Eigenbedarf berufen können. Auch im Rahmen der Etablierung dieser neuen Praxis hätten die Gerichte wiederum von ihrem Ermessen Gebrauch zu machen, um gerechte Einzelfallentscheidungen zu treffen. Im Ergebnis wäre durch die Anpassung – unabhängig davon, welche Variante gewählt wird – ausser Verunsicherung bei den Rechtsanwendern kaum etwas gewonnen.

Abschliessend sei denn auch darauf hingewiesen, dass in der Gerichtspraxis die Frage, ob der angerufene Eigenbedarf tatsächlich dringlich ist, meist von untergeordneter Bedeutung ist. Vielmehr sehen sich die Gerichte im Alltag mit der Frage bzw. dem mieterseitigen Einwand konfrontiert, der Eigenbedarf sei seitens des Vermieters nur vorgeschoben. Angesichts der weitreichenden Kündigungsschutzbestimmungen kommt es in der Praxis denn auch durchaus öfters vor, dass sich Vermieter zum Schein auf Eigenbedarf berufen, ohne das entsprechende Mietobjekt tatsächlich für sich oder nahe Verwandte/Verschwägte nutzen zu wollen. Derartiger Missbrauch des Instituts des Eigenbedarfs kann durch die vorgesehene Anpassung nicht verhindert werden. Im Gegenteil, es muss gar befürchtet werden, dass die mit der Anpassung verbundene Signalwirkung entsprechendem Verhalten zusätzlich Vorschub leisten könnte. Auch aus diesem Grund ist nach Ansicht der SVR-ASM von einer Neuregelung des Eigenbedarfs abzusehen.

Indem wir hoffen, Ihnen mit den vorstehenden Überlegungen gedient zu haben, verbleiben wir namens des Vorstandes

mit vorzüglicher Hochachtung

Marie-Pierre de Montmollin
Präsidentin SVR-ASM

Patrik Müller-Arenja
Vorstandsmitglied SVR-ASM

Frau Nationalrätin
Laurence Fehlmann Rielle
Präsidentin Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

(auf elektronischem Weg an Recht@bwo.admin.ch)

Zürich, 6. Dezember 2021

Vernehmlassung zum Mietrecht (Vorlagen 1-3): Stellungnahme der KGAST

Sehr geehrte Frau Nationalrätin Fehlmann Rielle

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über 180 Milliarden Schweizer Franken bewirtschaften die insgesamt 41 Anlagestiftungen einen substantiellen Teil des Vermögens der beruflichen Vorsorge sowie der Säule 3a. Mit ihren direkt investierenden Immobilien-Anlagegruppen verwalten die in der KGAST vereinten Anlagestiftungen rund 75 Milliarden Schweizer Franken. Davon betragen Investitionen in Schweizer Immobilien 61.4 Milliarden Schweizer Franken. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen.

Vorlage 1 „Untermiete“: Die KGAST unterstützt den von der Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR

Die Untermiete kann unter gewissen Umständen sinnvoll sein. Mit dem vorliegenden Vorentwurf wird die Rechtsposition der Vermieter und Vermieterinnen gestärkt und der heute bestehende Missbrauch bei der Untermiete kann eingeschränkt werden.

Wir begrüßen insbesondere die neu notwendige schriftliche Zustimmung durch die Eigentümer der Liegenschaften als Voraussetzung für eine Untervermietung sowie die im Entwurf enthaltene Möglichkeit der Kündigung bei einer Verletzung der Gesetzesbestimmungen. Die Kündigungsbestimmung schafft für die Parteien die notwendige Klarheit. Die Erweiterung der Verweigerungsgründe um die Befristung der Untermietdauer auf zwei Jahre sehen wir positiv und erachten dies als sachgerecht. Es darf nicht sein, dass ein Mieter für unbestimmte Zeit als Untervermieter gegenüber Dritten auftritt.

Die Minderheitsanträge I und III würden zu einem Status Quo führen, weshalb wir sie ablehnen.

Mehrheitlich drehen sich die parlamentarischen Diskussionen um die Untermiete bei der Wohnnutzung. Bei Änderungen der Gesetzesbestimmungen ist jedoch darauf zu achten, dass die Verhältnisse bei Gewerbemieterverträgen (Büro, Gewerbe, Verkauf) oft anders ausgestaltet sind.

Vorlage 2 „Formvorschriften“ / Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift: Die KGAST unterstützt den von der Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Abs. 4 Art. 269d OR

Die durch die KGAST vertretenen Anlagestiftungen verfügen als institutionelle Anleger über grosse Immobilienportfolios mit tausenden von Mietverträgen. Die Anlagestiftungen setzen üblicherweise Bewirtschaftungsgesellschaften für die Verwaltung und Administration der Mietverhältnisse ein. Massen-Kommunikationen mittels kantonal genehmigter Formulare, wie Mietzins- oder andere einseitige Vertragsanpassungen, sollen zwischen der Bewirtschaftung und den Mietern, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, so *einfach und effizient* wie möglich sein.

Das Bundesgericht verlangt gemäss heutiger Praxis, dass diese Formulare mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet werden. Der Schutz des Mieters wird durch eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift jedoch nicht beeinträchtigt. Die Aufwände einer handschriftlichen Unterschrift auf den genannten Formularen stellen jedoch vermietenseits einen sehr hohen, administrativen Aufwand dar.

Wir begrüßen deshalb eine Änderung des Art. 269d OR. Die Änderung ist sinnvoll und zeitgemäss im Sinne des vermehrt genutzten, elektronischen Geschäftsverkehrs, bringt eine Reduktion des Verwaltungsaufwandes sowie Rechtssicherheit mit sich, ohne dass die Rechte der Parteien eingeschränkt werden.

Vorlage 2 „Formvorschriften“ / Staffelmiete: Die KGAST unterstützt den vorgeschlagenen neuen Abs. 5 Art. 269d OR

Wir begrüßen die Streichung der Formularpflicht bei Staffelmietverträgen und die entsprechende Anpassung des Art. 269d OR. Sie ist folgerichtig aufgrund der Überlegungen des Bundesgerichtsentscheides vom November 2019. Die Formvorschriften werden mit dem vorliegenden Vorentwurf vereinfacht, das Risiko von Formfehlern vermieden und der Verwaltungsaufwand reduziert.

Wir sind einverstanden, dass die Mitteilung von Mietzinserhöhungen weiterhin erfolgt, jedoch die schriftliche Form genügt. Schriftliche Mitteilungen erachten wir als sinnvoll, da sich manche Mieter der Anpassung – weil der Staffelmietvertrag Jahre zuvor abgeschlossen wurde – allenfalls nicht mehr bewusst sind. Zahlungsverzüge können damit vermieden werden.

Vorlage 3 „Kündigung wegen Eigenbedarf“: Die KGAST bezieht im Zusammenhang mit diesem Erlassentwurf keine Stellung

Dieser Erlassentwurf zielt auf die Veränderung von gesetzlichen Bestimmungen ab, von welchen Institutionelle Immobilien Investoren selten bis nie betroffen sind. Die KGAST enthält sich dementsprechend einer Stellungnahme.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Ausführungen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

KGAST

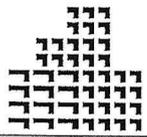
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Sonja Spichtig
Präsidentin



Roland Kriemler
Geschäftsführer



ASLOCA – BROYE VAUDOISE

ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES
SECTION DE L'AGGLOMERATION Broye vaudoise

ASLOCA

Avenue de la Gare 9
1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45
broye-vaudoise @asloca.ch

Par courriel : recht@bwo.admin.ch

Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne

Lucens, le 6 décembre 2021

Consultation – Mise en oeuvre des initiatives parlementaires en droit du bail

Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'ASLOCA Broye vaudoise compte près de 2'000 membres. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique et sur les plans politiques et collectifs.

Préambule :

En guise de préambule, l'ASLOCA Broye vaudoise souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur. De plus, l'ASLOCA Broye vaudoise critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision

mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

1. « Empêcher les sous-locations abusives »

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est notamment fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement dans leur situation personnelle : séparation, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont trop élevées. Raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité pour l'alinéa 4 lettre d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi par exemple en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR dont la durée est souvent de quatre ans ou d'autres circonstances encore, résultant aussi du sous-locataire, pouvant durer plus de deux ans. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique.

L'ASLOCA Broye vaudoise s'oppose résolument à l'alinéa 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. En l'occurrence, la résiliation extraordinaire intervient à l'heure actuelle uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à rompre la confiance contractuelle et à justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Cette sanction est disproportionnée.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le locataire doit donner sur la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pages 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Broye vaudoise estime que la mesure visée n'atteint absolument pas sa cible. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. D'autre part, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

2. « Majoration échelonnées du loyer. Non aux formulaires inutiles » et
« Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique »

L'ASLOCA Broye vaudoise prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en oeuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. Nous rappelons à ce titre qu'il est souvent difficile, voire impossible, pour les locataires, d'identifier l'autre partie au contrat. Dès lors que les protections offertes par le droit du bail reposent essentiellement sur les actions entreprises par les locataires, la situation actuelle ne permet pas aux locataires de saisir la justice. Afin d'équilibrer le système, il est nécessaire de rendre obligatoire la désignation de la partie bailleuse dans les contrats et les formulaires officiels. La simple mention de l'entité qui représente la partie bailleuse ne permettant pas aux locataires de faire valoir leurs droits.

3. « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure »

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Broye vaudoise souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Broye vaudoise regrette que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est déjà largement admise même au détriment de situations parfois difficiles des locataires. Le juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur

du bailleur, même lorsque la situation du locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué uniquement pour se débarrasser d'un locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait pas autorisé. On relèvera ici qu'aucune sanction n'est prévue dans le cas où la partie bailleuse invoque un motif fallacieux ou inexistant pour congédier un locataire, malgré le fait que cela conduise généralement à des situations dramatiques dont les communes doivent souvent assumer la charge. De plus, lorsque le contrat a été rompu pour un motif rendu inexistant par le simple écoulement du temps, ou lorsqu'il s'avère que ce motif n'était pas conforme à la réalité, les locataires sont dans l'incapacité de retourner à la situation antérieure. Au vu de ce qui précède, il conviendrait d'exposer tout bailleur qui résilie pour un motif « prétexte » à une application de l'article 325 bis du Code pénal.

D'autre part, on notera que si la prolongation du bail demeure possible dans le cadre de cette résiliation, les locataires seront moins prompts à la contester devant les tribunaux. Supprimer la possibilité de prolonger le bail conduira donc inutilement à un engorgement de la justice dont la hausse sensible des coûts sera à la charge de la collectivité.

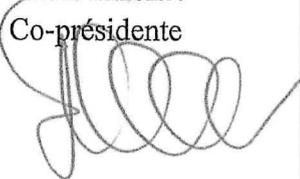
Enfin, en vue d'éviter de telles procédures, la partie bailleuse pourrait être incitée à octroyer des prolongations « à bien plaisir » de quelques mois, soit un délai bien en-deçà de ce que prévoit le droit actuel. Les locataires ne seront donc plus protégés de la précarité par la justice mais seront tributaires des pratiques élaborées par les milieux immobiliers. Ce dispositif fragilisera encore davantage la partie faible au contrat et mettra la partie bailleuse pour ainsi dire en position de juge, ce qui semble peu compatible avec l'équilibre voulu par le législateur en matière de bail.

Cette modification du droit du bail, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur logement et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin n'est plus nécessaire pour le propriétaire, alors tout particulièrement, il pourrait y avoir des familles entières à la rue alors que le besoin du bailleur d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est plus avéré ! Cette disproportion des situations n'est pas souhaitable, dans un contrat dans lequel le locataire est déjà une partie faible. Enfin, dans ce cas il n'y aurait plus de protection contre les congés représailles.

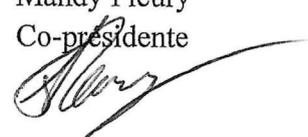
En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ASLOCA Broye vaudoise :

Laura Emonet
Co-présidente



Mandy Fleury
Co-présidente





ASLOCA

ASLOCA - LAUSANNE

ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES
SECTION DE L'AGGLOMERATION LAUSANNOISE

Rue Jean-Jacques Cart 8
1006 Lausanne

Tél. 0840 17 10 07
lausanne@asloca.ch

Par courriel : recht@bwo.admin.ch

*Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne*

Lausanne, le 29 octobre 2021

Consultation – Mise en oeuvre des initiatives parlementaires en droit du bail

Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'ASLOCA Lausanne compte environ 20'000 membres. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique et sur les plans politiques et collectifs.

Préambule :

En guise de préambule, l'ASLOCA Lausanne souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail au détriment des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur. De plus, l'ASLOCA Lausanne critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que le premier paquet de révision

mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation est encore péjorée du point de vue des droits populaires. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

1. « Empêcher les sous-locations abusives »

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est notamment fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement dans leur situation personnelle : séparation, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont trop élevées. C'est la raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité pour l'alinéa 4 lettre d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi par exemple en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR (dont la durée est souvent de quatre ans) ou d'autres circonstances encore pouvant durer plus de deux ans – et qui résultent aussi du sous-locataire. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- En matière de baux à ferme, la version de la majorité fait par ailleurs totalement fi de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une mesure disproportionnée à la liberté économique.

L'ASLOCA Lausanne s'oppose résolument à l'alinéa 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. En l'occurrence, la résiliation extraordinaire intervient à l'heure actuelle uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à rompre la confiance contractuelle et à justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Cette sanction est disproportionnée.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le locataire doit donner sur la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pages 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Lausanne estime que la mesure visée n'atteint absolument pas sa cible. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. D'autre part, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

2. « Majoration échelonnées du loyer. Non aux formulaires inutiles » et
« Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique »

L'ASLOCA Lausanne prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en oeuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. Nous rappelons à ce titre qu'il est souvent difficile, voire impossible, pour les locataires, d'identifier l'autre partie au contrat. Dès lors que les protections offertes par le droit du bail reposent essentiellement sur les actions entreprises par les locataires, la situation actuelle ne permet pas aux locataires de saisir la justice. Afin d'équilibrer le système, il est nécessaire de rendre obligatoire la désignation de la partie bailleuse dans les contrats et les formulaires officiels. La simple mention de l'entité qui représente la partie bailleuse ne permettant pas aux locataires de faire valoir leurs droits.

3. « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure »

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Lausanne souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Lausanne regrette que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est déjà largement admise même au détriment de situations parfois difficiles des locataires. Le juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur du bailleur, même lorsque la situation du locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside

depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué uniquement pour se débarrasser d'un locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait pas autorisé. On relèvera ici qu'aucune sanction n'est prévue dans le cas où la partie bailleuse invoque un motif fallacieux ou inexistant pour congédier un locataire, malgré le fait que cela conduise généralement à des situations dramatiques dont les communes doivent souvent assumer la charge. De plus, lorsque le contrat a été rompu pour un motif rendu inexistant par le simple écoulement du temps, ou lorsqu'il s'avère que ce motif n'était pas conforme à la réalité, les locataires sont dans l'incapacité de retourner à la situation antérieure. Au vu de ce qui précède, il conviendrait d'exposer tout bailleur qui résilie pour un motif « prétexte » à une application de l'article 325 bis du Code pénal.

D'autre part, on notera que si la prolongation du bail demeure possible dans le cadre de cette résiliation, les locataires seront moins prompts à la contester devant les tribunaux. Supprimer la possibilité de prolonger le bail conduira donc inutilement à un engorgement de la justice dont la hausse sensible des coûts sera à la charge de la collectivité.

Enfin, en vue d'éviter de telles procédures, la partie bailleuse pourrait être incitée à octroyer des prolongations « à bien plaisir » de quelques mois, soit un délai bien en-deçà de ce que prévoit le droit actuel. Les locataires ne seront donc plus protégés de la précarité par la justice mais seront tributaires des pratiques élaborées par les milieux immobiliers. Ce dispositif fragilisera encore davantage la partie faible au contrat et mettra la partie bailleuse pour ainsi dire en position de juge, ce qui semble peu compatible avec l'équilibre voulu par le législateur en matière de bail.

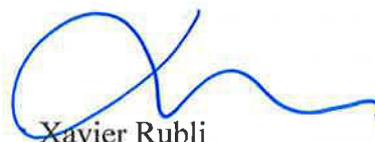
Cette modification du droit du bail, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur logement et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin n'est plus nécessaire pour le propriétaire, alors tout particulièrement, il pourrait y avoir des familles entières à la rue alors que le besoin du bailleur d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est plus avéré ! Cette disproportion des situations n'est pas souhaitable, dans un contrat dans lequel le locataire est déjà une partie faible. Enfin, dans ce cas il n'y aurait plus de protection contre les congés repréaillés.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ASLOCA Lausanne :


Samuel de Vargas
Co-président


Pierre Zwahlen
Co-président


Xavier Rubli
Vice-président



Rue des Terreaux 1 - CP 1673 - 2001 Neuchâtel - www.asloca.ch
Tél. 032 724 54 24 - Fax 032 724 37 26 - neuchatel@asloca.ch
CCP 20-4369-4 – IBAN CH29 0900 0000 2000 4369 4 – CHE-106189876TVA

NEUCHATELOISE

Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne
Par mail à Recht@bwo.admin.ch

Berne, le 26 novembre 2021

Consultation sur la révision partielle du droit du bail

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Asloca neuchâteloise, basée sur celle de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Suisse), dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleresse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'Association suisse des locataires, ASLOCA Suisse, compte environ 225'000 membres répartis dans tous les cantons de Suisse. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique ainsi que sur les plans politiques et collectifs.

En guise de préambule, l'ASLOCA Suisse souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur-esse.

La position des bailleurs et bailleresses, qui profitent déjà actuellement, en vertu de la garantie constitutionnelle de la propriété d'une position juridique forte, sera encore renforcée injustement en comparaison du droit européen. Les critères sociaux du droit du bail sont

ainsi dilués, de sorte qu'en fin de compte les locataires, en tant que partie la plus faible, soient dépossédés d'une partie de leurs droits.

De plus, l'ASLOCA Suisse critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

Projet 1 : règles concernant la sous-location

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle : séparation, décès d'une partie au bail, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité I pour l'al. 4 let. d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi, par ex., en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans, ou d'autres circonstances encore. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

L'ASLOCA s'oppose résolument à l'al. 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractant·e·s, soit lorsque le·a locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du·de la bailleur·resse (le·a locataire principal·e est toujours débiteur·trice du loyer) ou créer des dommages à la chose louée. Dès lors, on ne peut parler de rupture de la confiance contractuelle et justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, cette disposition permettrait au·à la propriétaire de se séparer plus facilement d'un·e locataire indésirable car la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime comme une correction du nom du·de la sous-locataire pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. Le but de l'initiative, soit de protéger le propriétaire de circonstances favorisées par la numérisation, ne peut pas être utilisé comme argument pour introduire des moyens aussi drastiques que l'introduction d'une résiliation extraordinaire, car le propriétaire peut toujours, en cas de violations contractuelles, utiliser la voie de la résiliation ordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas, au regard de l'aspect social du droit du bail et de la proportionnalité, l'introduction d'un tel outil pour les bailleurs et bailleuses.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le·la locataire doit donner sur la sous-location. Il est à mentionner que l'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pp. 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Suisse estime que la mesure en question n'atteint absolument pas le but visé. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait

la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

Projet 2 : signatures mécaniques et fin de la formule officielle pour les loyers échelonnés

L'ASLOCA Suisse prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleur-esse-s sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. On pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur ou la bailleuse soit tenu-e d'indiquer son identité sur le bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Projet 3 : résiliation du bail pour les besoins propres du bailleur ou de ses proches

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Suisse souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Suisse déplore que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du-de la bailleur-esse est déjà largement admise même au détriment de situations familiales ou personnelles difficiles des locataires. Le-la juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée

d'intérêts sera toujours en faveur du-de la bailleur-esse, même lorsque la situation du-de la locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué de manière instrumentale pour se débarrasser d'un-e locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait autorisé. Ce genre de tromperie n'est d'ailleurs pas sanctionnée.

Afin de prévenir d'éventuels abus et de ramener la paix sociale, il serait possible d'introduire une sanction pour les bailleurs et bailleuses qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme un prétexte. L'introduction d'un nouvel alinéa à la teneur suivante pourrait réduire les tentatives d'abus : « Si le logement ou le local commercial n'est pas, au terme de la relation de bail, utilisé par le bailleur ou ses proches parents ou alliés, le-la bailleur-esse est tenu-e de réparer les dommages qui en résultent pour le locataire ».

La proposition de modification de la majorité de la commission, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur bail et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin du-de la bailleur-esse n'est ni réelle, ni nécessaire, il pourrait y avoir des familles entières à la rue, alors que le besoin du-de la bailleur-esse d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est pas ou plus avéré ! Cette disproportion de la prise en compte des intérêts en jeu n'est pas socialement acceptable.

Enfin, la protection des locataires contre les résiliations pour des motifs injustifiés serait vidée de sa substance si la partie bailleuse est libérée de la preuve de l'urgence du besoin. La possibilité de déroger aux règles de base quant à la résiliation du bail doit avoir un caractère exceptionnel. Or, la modification proposée va dans le sens opposé. A cela s'ajoute que les termes juridiques comme un besoin propre « important » et « actuel » sont vagues et mènent à une grande incertitude juridique : ce qui est important pour une personne peut être insignifiant pour d'autres avec des décisions de justice disparates sur l'ensemble du territoire.

Conclusion

Pour toutes ces raisons, l'ASLOCA Suisse rejette les projets 1 et 3 mis en consultation. Elle prend acte à contre cœur du projet 2.

L'ASLOCA Suisse invite également la commission des affaires juridiques du Conseil national à procéder à la révision selon l'usage, à savoir par un seul et même acte législatif intégrant les divers projets mis en consultation. Cela se justifie d'autant plus que d'autres initiatives parlementaires touchant au droit du bail sont encore en attente d'être concrétisées par cette même commission.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position de l'ASLOCA neuchâteloise, nous vous adressons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, nos salutations respectueuses.

Pour l'ASLOCA neuchâteloise



Jonathan Greillat, Président



Anne Ducommun, avocate



ASLOCA

ASLOCA

ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES
SECTION VEVEY, LA TOUR-DE-PEILZ ET ENVIRONS

Rue du Simplon 40
1800 Vevey

Tél. 021 922 79 62
veves@asloca.ch

Par courriel : recht@bwo.admin.ch

Commission des affaires juridiques
du Conseil national
3003 Berne

Vevey, le 2 décembre 2021

Consultation – Mise en oeuvre des initiatives parlementaires en droit du bail

Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames et Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de l'Association suisse des locataires, section de Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes : 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs compte environ 4'500 membres. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique et sur les plans politiques et collectifs.

Préambule :

En guise de préambule, l'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur. De plus, l'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision mis en consultation aujourd'hui

n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

1. « Empêcher les sous-locations abusives »

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est notamment fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement dans leur situation personnelle : séparation, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont trop élevées. Raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité pour l'alinéa 4 lettre d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi par exemple en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR dont la durée est souvent de quatre ans ou d'autres circonstances encore, résultant aussi du sous-locataire, pouvant durer plus de deux ans. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.
- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique.

L'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs s'oppose résolument à l'alinéa 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. En l'occurrence, la résiliation extraordinaire intervient à l'heure actuelle uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractants, soit lorsque le locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à rompre la confiance contractuelle et à justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Cette sanction est disproportionnée.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le locataire doit donner sur la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pages 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs estime que la mesure visée n'atteint absolument pas sa cible. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. D'autre part, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

2. « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles » et
« Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique »

L'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en oeuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleurs sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. Nous rappelons à ce titre qu'il est souvent difficile, voire impossible, pour les locataires, d'identifier l'autre partie au contrat. Dès lors que les protections offertes par le droit du bail reposent essentiellement sur les actions entreprises par les locataires, la situation actuelle ne permet pas aux locataires de saisir la justice. Afin d'équilibrer le système, il est nécessaire de rendre obligatoire la désignation de la partie bailleuse dans les contrats et les formulaires officiels. La simple mention de l'entité qui représente la partie bailleuse ne permettant pas aux locataires de faire valoir leurs droits.

3. « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure »

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs regrette que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du bailleur est déjà largement admise même au détriment de situations parfois difficiles des locataires. Le juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur du bailleur, même lorsque la situation du locataire est critique. On pense ici à une

personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué uniquement pour se débarrasser d'un locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait pas autorisé. On relèvera ici qu'aucune sanction n'est prévue dans le cas où la partie bailleresse invoque un motif fallacieux ou inexistant pour congédier un locataire, malgré le fait que cela conduise généralement à des situations dramatiques dont les communes doivent souvent assumer la charge. De plus, lorsque le contrat a été rompu pour un motif rendu inexistant par le simple écoulement du temps, ou lorsqu'il s'avère que ce motif n'était pas conforme à la réalité, les locataires sont dans l'incapacité de retourner à la situation antérieure. Au vu de ce qui précède, il conviendrait d'exposer tout bailleur qui résilie pour un motif « prétexte » à une application de l'article 325 bis du Code pénal.

D'autre part, on notera que si la prolongation du bail demeure possible dans le cadre de cette résiliation, les locataires seront moins prompts à la contester devant les tribunaux. Supprimer la possibilité de prolonger le bail conduira donc inutilement à un engorgement de la justice dont la hausse sensible des coûts sera à la charge de la collectivité.

Enfin, en vue d'éviter de telles procédures, la partie bailleresse pourrait être incitée à octroyer des prolongations « à bien plaisir » de quelques mois, soit un délai bien en-deçà de ce que prévoit le droit actuel. Les locataires ne seront donc plus protégés de la précarité par la justice mais seront tributaires des pratiques élaborées par les milieux immobiliers. Ce dispositif fragilisera encore davantage la partie faible au contrat et mettra la partie bailleresse pour ainsi dire en position de juge, ce qui semble peu compatible avec l'équilibre voulu par le législateur en matière de bail.

Cette modification du droit du bail, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur logement et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin n'est plus nécessaire pour le propriétaire, alors tout particulièrement, il pourrait y avoir des familles entières à la rue alors que le besoin du bailleur d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est plus avéré ! Cette disproportion des situations n'est pas souhaitable, dans un contrat dans lequel le locataire est déjà une partie faible. Enfin, dans ce cas il n'y aurait plus de protection contre les congés représsailles.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour l'ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs :

Lionel Ducret
Co-président



Nicolas Mattenberger
Co-président



Services du Parlement
Palais du Parlement
CH-3003 Berne

Commission des affaires juridiques
du Conseil national

Consultation sur la révision partielle du droit du bail

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux,
Madame la Secrétaire de commission
Mesdames, Messieurs,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la prise de position de la section vaudoise de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Vaud) dans le cadre de la consultation de la révision partielle du droit du bail mettant en œuvre les quatre initiatives parlementaires suivantes: 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives, 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles, 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique 18.475 Iv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. Simplifier la procédure.

L'ASLOCA Vaud compte environ 44'000 membres répartis dans tous le canton. Elle défend les intérêts de ses membres au niveau individuel et juridique ainsi que sur les plans politiques et collectifs.

En guise de préambule, l'ASLOCA Vaud souligne que toutes les initiatives qui font l'objet de cette consultation détériorent le droit du bail du point de vue des locataires et accentuent encore le déséquilibre actuel entre locataire et bailleur·esse.

La position des bailleurs et bailleresses, qui profitent déjà actuellement, en vertu de la garantie constitutionnelle de la propriété d'une position juridique forte, sera encore renforcée injustement en comparaison du droit européen. Les critères sociaux du droit du bail sont ainsi dilués, de sorte qu'en fin de compte les locataires, en tant que partie la plus faible, soient dépossédé·e·s d'une partie de leurs droits.

De plus, l'ASLOCA Vaud critique le découpage de la révision en plusieurs projets. Ce découpage est tout à fait inhabituel lorsqu'il s'agit de la révision d'une seule et même loi. Elle rend plus difficile l'utilisation des droits populaires et notamment la possibilité d'organiser un référendum. Ajoutons à cela que d'autres initiatives parlementaires acceptées sont en cours de traitement et que donc le premier paquet de révision mis en consultation aujourd'hui n'est pas le dernier modifiant sensiblement le droit du bail. Ainsi, la situation du point de vue des droits populaires est encore détériorée. Cette manière de faire est dangereuse pour le respect de nos institutions démocratiques mais aussi pour la paix sociale du logement dans notre pays.

Projet 1 : règles concernant la sous-location

La version du projet de la majorité contient trois problèmes majeurs :

- D'une part, il ne prévoit pas de distinction entre la sous-location totale de la chose louée et une sous-location partielle. Il est fréquent que des locataires sous-louent une chambre en raison d'un changement important dans leur situation personnelle : séparation, décès d'une partie au bail, départ d'un enfant pour faire ses études, etc. Dans ce contexte, les exigences supplémentaires posées par le projet mis en consultation sont nettement trop élevées. Raison pour laquelle l'ASLOCA soutient la minorité I pour l'al. 4 let. d.
- D'autre part, le délai de deux ans tel que prévu par le projet de la majorité est bien trop court dans beaucoup de contextes, ainsi, par ex., en cas d'études à l'étranger, de détachement temporaire à l'étranger par une entreprise ou de mission pour une organisation internationale comme le CICR, dont la durée est le plus souvent de quatre ans, ou d'autres circonstances encore. Par ailleurs, la durée de deux ans est aussi trop courte sous l'angle du sous locataire. Tel est le cas par exemple d'étudiants qui sous-louent une chambre ou même un studio pour la durée de leurs études dans une autre ville. En particulier, au regard de la première remarque : si la règle porte tant sur un

logement total que sur une partie du logement, le délai de deux ans paraît ici totalement inadéquat.

- La version de la majorité fait par ailleurs totalement fi en matière de baux à ferme de la pratique commerciale étendue de mise en sous-gérance des commerces. L'introduction d'une limitation de la sous-location est une limitation disproportionnée à la liberté économique et donc une atteinte à la liberté de commerce et d'industrie garantie par la Constitution fédérale.

L'ASLOCA s'oppose résolument à l'al. 6 qui introduit un délai de résiliation extraordinaire pour les cas de sous-location ne répondant pas aux critères légaux. Actuellement, la résiliation extraordinaire intervient uniquement pour les cas graves de rupture de confiance entre les cocontractant·e-s, soit lorsque le·a locataire ne paie pas son loyer ou alors en cas de motifs sérieux, notamment de nuisances ou de dommages à la chose louée. Le fait de n'avoir pas demandé un accord écrit préalable pour une sous-location, si toutes les conditions légales sont remplies, paraît un motif insuffisamment grave qui n'est certainement pas propre à porter atteinte aux intérêts économiques du·de la bailleur·resse (le·a locataire principal·e est toujours débiteur·trice du loyer) ou créer des dommages à la chose louée. Dès lors, on ne peut parler de rupture de la confiance contractuelle et justifier la plus grande sanction en matière de droit du bail, soit la fin de celui-ci dans un délai très court. Il s'agit de personnes qui pourraient perdre leur logement en quelques semaines à peine, pour une question de pure forme. Ce délai est disproportionné. En outre, cette disposition permettrait au·à la propriétaire de se séparer plus facilement d'un·e locataire indésirable car la notion juridique indéterminée de « changement » est si vague que même un changement minime comme une correction du nom du·de la sous-locataire pourrait amener dans les faits à une résiliation extraordinaire. Le but de l'initiative, soit de protéger le propriétaire de circonstances favorisées par la numérisation, ne peut pas être utilisé comme argument pour introduire des moyens aussi drastiques que l'introduction d'une résiliation extraordinaire, car le propriétaire peut toujours, en cas de violations contractuelles, utiliser la voie de la résiliation ordinaire. La numérisation de la société ne justifie pas, au regard de l'aspect social du droit du bail et de la proportionnalité, l'introduction d'un tel outil pour les bailleurs et bailleuses.

Pour le reste, le projet mis en consultation précise en quelque sorte la situation actuelle, notamment quant aux informations que le·la locataire

doit donner sur la sous-location. Il est à mentionner que l'exigence de la forme écrite va diamétralement à l'opposé de la digitalisation actuelle. Ainsi, d'une part la forme écrite doit être simplifiée par l'introduction de la signature mécanique pour la partie bailleuse, mais de l'autre côté, des obstacles aussi désuets que la forme écrite sont imposés à la sous-location.

Dans le rapport explicatif accompagnant les projets mis en consultation, pp. 10-12, la Commission des affaires juridiques explique que les nouvelles règles concernant la sous-location visent à limiter la sous-location de tout ou partie du logement sur des plateformes commerciales du type Airbnb. L'ASLOCA Vaud estime que la mesure en question n'atteint absolument pas le but visé. D'une part, on ne voit pas bien en quoi une telle mesure limiterait la mise à disposition de logements sur ce genre de plateformes : en effet, comme cela ne touche que les locataires, soit seulement une partie de l'offre, cette disposition ne peut ainsi pas être considérée comme une mesure de lutte contre tout le phénomène. Ensuite, les mesures les plus efficaces, celles qui sont mises en place dans la plupart des villes, sont celles concernant l'affectation des biens mis en location. Il s'agit d'estimer qu'à partir d'un certain nombre de nuits par année de mise à disposition sur des plateformes commerciales, un logement n'est plus utilisé comme tel mais comme une surface commerciale de type para-hôtellerie. Rien de tel n'est prévu dans le projet. Enfin, le canton de Vaud connaît des règles similaires à ce qui est prévu dans le projet en matière de sous-location dans les règles et usages locatifs vaudois, ce qui n'a pas du tout empêché Airbnb et d'autres plateformes de se développer dans le canton.

Projet 2 : signatures mécaniques et fin de la formule officielle pour les loyers échelonnés

L'ASLOCA Vaud prend acte de ce deuxième projet. Les modifications proposées ne sont pas une menace fondamentale pour les droits des locataires et mettent partiellement en œuvre la jurisprudence du Tribunal fédéral. Toutefois, nous regrettons que soit ainsi adoptée une facilitation administrative pour les bailleur·esse·s sans qu'aucune contrepartie de nature semblable pour les locataires ne soit offerte. On pourrait imaginer qu'en contrepartie, le bailleur ou la bailleuse soit tenu·e d'indiquer son identité sur le bail, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Projet 3 : résiliation du bail pour les besoins propres du bailleur ou de ses proches

Le troisième projet mis en consultation vise l'introduction d'une résiliation facilitée du contrat de bail lorsque la résiliation est fondée sur les besoins propres du bailleur, de la bailleuse ou de ses proches. L'ASLOCA Vaud souligne d'abord qu'elle prend note avec satisfaction que la Commission ait renoncé à modifier le Code de procédure civile en soumettant ce type de résiliation à la procédure sommaire. En effet, ces résiliations, lorsqu'elles sont contestées, méritent une analyse minutieuse par la justice tout particulièrement pour établir que le besoin propre invoqué est bien réel.

Toutefois, l'ASLOCA Vaud déplore que la protection des locataires soit encore davantage réduite. En pratique, la résiliation pour les besoins du·de la bailleur·esse est déjà largement admise même au détriment de situations familiales ou personnelles difficiles des locataires. Le·la juge opère une véritable pesée d'intérêts. Or, avec le nouveau projet, cette pesée d'intérêts sera toujours en faveur du·de la bailleur·esse, même lorsque la situation du·de la locataire est critique. On pense ici à une personne âgée qui réside depuis longtemps dans son logement et qui devrait être délogée. Par ailleurs, la pratique montre que très souvent le besoin propre est invoqué de manière instrumentale pour se débarrasser d'un·e locataire et relouer le logement à un prix plus important qu'une hausse de loyer en cours de bail n'aurait autorisé. Ce genre de tromperie n'est d'ailleurs pas sanctionnée. Afin de prévenir d'éventuels abus et de ramener la paix sociale, il serait possible d'introduire une sanction pour les bailleurs et bailleuses qui n'utiliseraient le motif du besoin propre que comme un prétexte. L'introduction d'un nouvel alinéa à la teneur suivante pourrait réduire les tentatives d'abus : « Si le logement ou le local commercial n'est pas, au terme de la relation de bail, utilisé par le bailleur ou ses proches parents ou alliés, le·la bailleur·esse est tenu·e de réparer les dommages qui en résultent pour le locataire ».

La proposition de modification de la majorité de la commission, si elle devait être adoptée, posera des problèmes pratiques importants, notamment pour les locataires qui perdront par ce biais leur bail et se retrouveront presque du jour au lendemain sans logement. Si l'urgence du besoin du·de la bailleur·esse n'est ni réelle, ni nécessaire, il pourrait y avoir des familles entières à la rue, alors que le besoin du·de la bailleur·esse d'occuper le logement dans un avenir plus ou moins proche n'est pas ou plus avéré !

Cette disproportion de la prise en compte des intérêts en jeu n'est pas socialement acceptable.

Enfin, la protection des locataires contre les résiliations pour des motifs injustifiés serait vidée de sa substance si la partie bailleuse est libérée de la preuve de l'urgence du besoin. La possibilité de déroger aux règles de base quant à la résiliation du bail doit avoir un caractère exceptionnel. Or, la modification proposée va dans le sens opposé. A cela s'ajoute que les termes juridiques comme un besoin propre « important » et « actuel » sont vagues et mènent à une grande incertitude juridique : ce qui est important pour une personne peut être insignifiant pour d'autres avec des décisions de justice disparates sur l'ensemble du territoire.

Conclusion

Pour toutes ces raisons, l'ASLOCA Vaud rejette les projets 1 et 3 mis en consultation. Elle prend acte à contre cœur du projet 2.

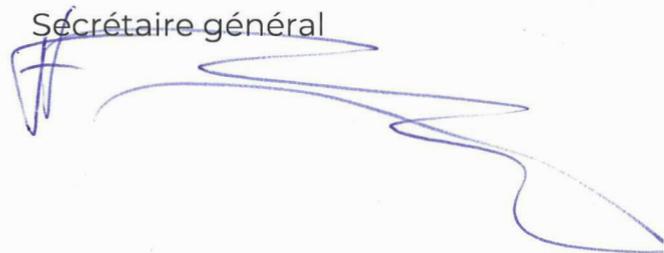
L'ASLOCA Vaud invite également la commission des affaires juridiques du Conseil national à procéder à la révision selon l'usage, à savoir par un seul et même acte législatif intégrant les divers projets mis en consultation. Cela se justifie d'autant plus que d'autres initiatives parlementaires touchant au droit du bail sont encore en attente d'être concrétisées par cette même commission.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position de l'ASLOCA Vaud, nous vous adressons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères nationales, Messieurs les Conseillers nationaux, Madame la Secrétaire de commission, Mesdames et Messieurs, nos salutations respectueuses.

Pour l'Asloca Vaud,

Fabrice Berney

Secrétaire général



Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6

2540 Granges

Paudex, le 3 novembre 2021
FD

Mise en œuvre des initiatives parlementaires relatives au droit du bail – mise en consultation

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Remarques générales

Ce projet de révision en matière de droit du bail, composé de trois projets d'acte séparés, fait suite à l'adoption de quatre initiatives parlementaires qui concernent la sous-location, les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, et enfin la question de la résiliation du bail en raison du besoin du bailleur ou de ses proches.

S'agissant du projet concernant la sous-location, il vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli sans qu'il ait pu vérifier si les conditions de la sous-location sont remplies et retirent des logements du marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. En outre, il reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur prévue à l'article 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer ainsi qu'à l'article 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) qui a force obligatoire.

Quant au projet concernant les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, il vise à alléger le processus administratif, sans porter atteinte aux droits des locataires. Par ailleurs, il prend en compte la jurisprudence du Tribunal fédéral qui relève que l'usage de la formule officielle n'a pas lieu d'être pour la communication des majorations de loyer prévues dans le cadre d'un contrat de bail à loyers échelonnés.

Enfin, concernant le projet portant sur la question de la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou de ses proches, il tend en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé et de la prolongation du bail. En outre, le bailleur précédent continuera de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire devait résilier le contrat de bail plus tôt que ne le permettrait le bail (art. 261 al. 3 CO).

Ces modifications proposées luttent contre des situations d'abus, allègent le processus administratif, adaptent le droit à la jurisprudence du Tribunal fédéral, rééquilibrent les intérêts à prendre en compte notamment dans le cadre d'une prolongation de bail, de sorte que le Centre Patronal soutient ces projets et rejette les propositions des minorités.

2. Remarques particulières

A. Projet 1 – Droit du bail, sous-location

Article 262 CO : L'alinéa 1 exige le consentement écrit préalable du bailleur s'agissant de la sous-location. Cette exigence reprend l'exigence prévue aux articles actuels 8 du contrat-cadre romand en matière de bail et 22 al. 1^{er} RULV.

L'alinéa 2 prévoit l'obligation pour le locataire de déposer une demande écrite qui contient tous les renseignements nécessaires et utiles afin que le propriétaire puisse se prononcer en toute connaissance de cause. En outre, afin de préserver la liberté contractuelle et de ne pas rigidifier davantage le droit du bail, les parties peuvent renoncer à cette demande écrite.

Les cas de refus à la sous-location prévus aux lettres a) à c) de l'alinéa 4 correspondent aux cas de refus du droit actuel. Quant au nouveau cas prévu à la lettre d), soit si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans, il concrétise la jurisprudence. En effet, si le locataire n'a plus l'intention de réintégrer les locaux loués, les conditions de la sous-location ne sont plus remplies. Tel sera donc le cas si la durée de la sous-location prévue dépasse deux ans. La notion temporelle est claire et précise, contrairement à la proposition de la minorité I. Le fait que cette liste des cas de refus ne soit qu'exemplative permet de tenir compte, dans l'application du droit, des développements difficiles à anticiper aujourd'hui.

Enfin, cette disposition prévoit un nouvel alinéa 6 s'agissant des motifs de résiliation extraordinaire en droit du bail. Contrairement à la minorité III, le fait de ne pas requérir le consentement préalable écrit du bailleur doit être un motif de résiliation extraordinaire. Cet alinéa permettra de lutter efficacement contre les abus et aura aussi un effet dissuasif. Par ailleurs, le fait de prévoir une protestation écrite préalable permet au locataire de rétablir la conformité au droit.

Le Centre Patronal soutient donc cette disposition et rejette les propositions des minorités I, II et III.

Article 291 CO : Cette disposition traite de la sous-location en matière de contrat de bail à ferme et contient les mêmes modifications que l'article 262 CO ci-dessus, de sorte que nous nous référons à nos remarques ci-dessus. Nous soutenons donc cette disposition et rejetons les propositions des minorités I, II, III et IV.

B. Projet 2 – Droit du bail – règles de forme

Article 269 al. 4 et 5 CO : L'alinéa 4 assouplit le processus administratif pour le bailleur dès lors qu'il pourra apposer une signature reproduite par un moyen mécanique sur la formule officielle s'agissant des communications portant sur une majoration de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, mais pas celles relatives au congé.

Une telle disposition apporte de la clarté, diminue la charge administrative et les droits du locataire ne sont pas affectés.

Quant à l'alinéa 5, il corrige à bon droit l'article 19 al. 2 OBLF qui prévoit l'usage de la formule officielle afin de communiquer les échelons au locataire, alors que, d'une part, les loyers échelonnés (à l'exception du loyer initial) ne peuvent pas être contestés (art. 270d CO). D'autre part, le Tribunal fédéral a relevé que l'article 19 al. 2 OBLF restreint indûment la liberté contractuelle et est contraire au droit fédéral. En effet, il se rapporte à l'article 269d CO qui prévoit l'usage de la formule officielle pour permettre au locataire de

contester une majoration de loyer par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation. Aussi, la notification d'une formule officielle ne peut pas être exigée en relation avec les majorations périodiques d'un loyer échelonné.

Par ailleurs, il n'est pas admissible qu'un échelon de loyer, qui ne peut pas être contesté par le locataire, se voie frapper de nullité si le bailleur devait ne pas notifier ledit échelon par la voie de la formule officielle.

L'alinéa 5 apporte aussi de la clarté et allège la lourdeur administrative pour le bailleur, sans porter atteinte aux droits du locataire.

Le Centre Patronal soutient donc ce projet de modifications.

C. Projet 3 – Droit du bail – résiliation pour besoin propre

Articles 261 al. 2, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO : Ces dispositions prévoient de remplacer la notion actuelle de besoin urgent du nouveau propriétaire et ses proches parents ou alliés par celle du besoin important et actuel.

Ce changement d'approche est opportun de manière à permettre d'apporter un certain équilibre entre les intérêts en présence, que ce soit dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé ou de la prolongation du bail. D'un côté, le nouvel acquéreur pourra disposer un peu plus facilement de son logement ou de ses locaux commerciaux s'il démontre un besoin important et actuel, étant précisé que cela devra résulter d'une évaluation objective. D'un autre côté, ce besoin devra être avéré et démontré par le nouveau propriétaire et le bailleur précédent continue de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail.

Le Centre Patronal soutient donc ces modifications et rejette les propositions de la minorité.

3. **Conclusions**

Ces projets de modifications du droit du bail luttent contre les abus en matière de sous-location, allègent le processus administratif et rétablissent un certain équilibre entre les bailleurs et les locataires. Le Centre Patronal soutient donc ces modifications et rejette les propositions des minorités.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat





recht@bwo.admin.ch

Conseil national
Commission des affaires juridiques

A l'att. de Madame Laurence Fehlmann
Rielle, Présidente

Genève, le 6 décembre 2021
ZE/3157 - FER N°43-2021

CO – Droit du bail : mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires

15.455 n lv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives

16.458 n lv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles

16.459 n lv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

18.475 n lv. pa. (Merlini) Markwalder. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure

Madame la Présidente,

La Fédération des Entreprises Romandes (FER) a pris connaissance, avec intérêt, de la consultation mentionnée en titre, et vous prie de trouver ci-après sa prise de position.

Contexte

Les trois avant-projets de loi font suite à quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques en droit du bail, que la commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de mettre en œuvre.

Le premier vise à éviter les abus en cas de sous-location, le second prévoit d'assouplir les règles de forme pour la notification d'échelon et de permettre la signature mécanique sur les avis officiels, alors que le troisième tend à faciliter la résiliation dans les cas de besoin propre du bailleur.

Ces modifications proposées ont pour but de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte.

Si la FER soutient les modifications du droit du bail qui permettent de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte, elle n'en rejette pas moins les propositions des minorités et formule quelques amendements sur les points particuliers suivants :

Projet 1 – Sous-location

Une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est souhaitable. Le but de la loi n'est pas que des locataires puissent se transférer des baux par le biais de la sous-location pour éviter un éventuel ajustement du loyer, et cela sans que le locataire principal n'ait jamais l'intention de réintégrer le bien.

Pour éviter cette pratique courante, et bien que le projet aille dans le bon sens, il serait judicieux de mieux protéger les bailleurs en exigeant leur consentement préalable à toute sous-location et en demandant au locataire les raisons de la sous-location. Nous proposons donc :

- Un ajout à l'article 262 alinéa 1 CO : « le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit **préalable** du bailleur » ;
- L'ajout d'une lettre à l'article 262 alinéa 2 CO : « - **les motifs de la sous-location** ».

Ces modifications ne représentent pas une contrainte supplémentaire pour le locataire du fait que dans la quasi-unanimité des cas constatés de sous-location par le bailleur, celui-ci demande déjà au locataire de fournir les informations requises. La transparence sur ce point ne peut qu'améliorer la relation contractuelle entre bailleurs et locataires.

Afin d'éviter les abus et de s'assurer que la sous-location réponde bien à un besoin temporaire, ce qui est souhaité, il y aurait lieu de prévoir que la durée de la sous-location de deux ans soit un maximum sur la durée du bail, afin d'éviter les sous-locations successives abusives. Nous proposons donc :

- Un ajout à l'article 262 alinéa 4 lettre d CO : « si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans **sur la durée du bail** ».

Les propositions de la minorité I et II sont à rejeter dans la mesure où elles font peser le fardeau de la preuve sur le bailleur, alors que le locataire a les moyens de légitimer sa demande en fournissant les informations requises et les documents qu'il jugera utiles.

Pour garantir que la proposition formulée du consentement préalable du bailleur ne soit pas contournée il est également impératif de :

- Modifier l'article 262 alinéa 6 CO ainsi : « ... le bailleur peut, ~~après une protestation écrite restée sans effet~~, résilier le bail moyennant ... ».

La proposition de la minorité III allant encore plus loin dans la protection du locataire, elle est donc à rejeter.

Les modifications proposées ci-dessus valent également pour l'article 291 CO.

Projet 2 – Règles de forme

L'admission d'une signature électronique à l'article 269d alinéa 4 CO pour les notifications des hausses de loyers ou autres modifications unilatérales est une amélioration bienvenue sans conséquence pour le locataire.

Par contre la nécessité d'une communication écrite pour les majorations de loyer prévues dans une convention ne nous paraît pas justifiée puisque le locataire a d'ores et déjà validé ces majorations en signant ladite convention. Nous proposons donc de :

- Modifier l'article 269d alinéa 5 ainsi : «~~Pour la communication des~~ Les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'art. 269c ne nécessitent pas de communication spécifique, la forme écrite suffit».

Projet 3 – Résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches

Les nouvelles formulations proposées réduisent les exigences relatives à l'urgence du besoin pour permettre au bailleur la résiliation du bail, facilitant ainsi une telle résiliation. Nous sommes favorables à ces modifications mais estimons toutefois que les notions de besoin «important» et «d'évaluation objective» sont des termes susceptibles d'interprétations diverses. Nous pensons que la simple notion de «besoin actuel» est plus pertinente et plus claire. Nous proposons donc de :

- Modifier l'article 261 alinéa 2 lettre a CO ainsi : «...s'il fait valoir, ~~sur la base d'une évaluation objective,~~ un besoin ~~concret, important et~~ actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés» ;
- Modifier l'article 271a alinéa 3 lettre a CO ainsi : «en raison du besoin ~~important et~~ actuel, ~~établi sur la base d'une évaluation objective,~~ que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux» ;
- Modifier l'article 272 alinéa 2 lettre d CO ainsi : «le besoin actuel que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ~~ainsi que sur l'importance et l'actualité de ce besoin à évaluer de manière objective~~».

Sur ces articles, la minorité rajoute des termes, tels que «urgent» ou «concret», qui ne peuvent qu'engendrer encore plus de confusion et d'interprétations que le texte mis en consultation. Nous n'adhérons pas à cette proposition.

Conclusions

Nous confirmons donc qu'à notre sens ces trois projets de loi représentent des améliorations positives et bienvenues en matière de droit du bail et ne peuvent qu'améliorer les relations entre bailleurs et locataires.

Toutefois nous vous invitons à prendre en considération nos propositions d'adaptations dans la mesure où elles clarifient certaines notions, simplifient les procédures ou évitent les abus, sans toutefois péjorer la situation des locataires, dont la protection est toujours garantie.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de notre très haute considération.



Olivier Sandoz
Secrétaire général adjoint



Jacques Béné
Directeur
Services généraux et immobilier
FER Genève

La Fédération des Entreprises Romandes en bref

Fondée le 30 juillet 1947 à Morat, son siège est à Genève. Elle réunit six associations patronales interprofessionnelles cantonales (GE, FR, NE, JU, VS), représentant la quasi-totalité des cantons romands. La FER comprend plus de 45'000 membres.

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates
Parlamentsgebäude
3003 Bern

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 06. Dezember 2021

Änderung des Obligationenrechts (OR): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht; Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte,
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

GastroSuisse, der grösste Branchenverband der Schweiz mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Im Interesse gastgewerblicher Betriebe unterstützt GastroSuisse die Bestrebungen, das Mietrecht für Mieter/Pächter und Vermieter/Verpächter effizienter zu gestalten und missbräuchliche Untermiete zu unterbinden. Allerdings stellt der Branchenverband fest, dass die geforderten Anpassungen der Parlamentarischen Initiative 15.455 (Egloff) zum Teil über das Ziel hinausschiessen und die Stellung des Mieters/Pächters zugunsten der Vermieter/Verpächtes massiv verschlechtern. Der Branchenverband schlägt nachfolgende Änderungen vor.

II. Vernehmlassungsvorlage 1 – Untermiete

GastroSuisse begrüsst die Ergänzungen von Art. 262 Abs. 1 bis 3 OR und Art. 291 Abs. 1 bis 3.

Art. 262 OR

- 1 Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- 2 Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:
 - a. die Namen der Untermieter;
 - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.
- 3 Er muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.

Art. 291

- 1 Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten. Bei einer Vermietung muss die Zustimmung des Verpächters schriftlich erfolgen.
- 2 Der Pächter muss ein Mietbegehren schriftlich beim Verpächter stellen; das Begehren muss enthalten:
 - a. die Namen der Mieter;
 - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Mietobjekt, den Gebrauchszweck, den Mietzins und die Mietdauer.

³ Er muss den Verpächter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Mietdauer informieren.

GastroSuisse begrüsst das Bestreben, die Untermiete transparenter zu gestalten. Dafür sind eine schriftliche Zustimmung des Vermieters/Verpächters und die Kommunikation relevanter Informationen dringend notwendig – gerade auch im Hinblick auf einen fairen Wettbewerb auf dem Beherbergungsmarkt. Gemäss verschiedener Studien des Walliser Tourismus Observatoriums hat die Zahl der auf Airbnb angebotenen Objekte kontinuierlich zugenommen. In dieser unkontrollierten, eigentlichen Schattenwirtschaft können – wie Beispiele im Ausland zeigen – Räume entstehen, aus denen die öffentliche Sicherheit gefährdet wird. Zudem entgeht dem Staat Steuersubstrat; insbesondere dann, wenn die ursprünglich private Vermietung von Wohnraum gewerbliche Ausmasse annimmt, die von den Behörden nicht erfasst werden.

GastroSuisse unterstützt den Vorschlag der Minderheit I (teilweise) sowie die Streichung von Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR bzw. Art. 291 Abs.4 Bst. d OR sowie die Streichung von Art. 262 Abs.6 OR bzw. Art. 291 Abs.6 OR

Art. 262

- ⁴ Der Vermieter kann die Zustimmung ~~insbesondere~~-nur verweigern, wenn:
- der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
 - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;
 - ~~eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.~~
d. eine Untermietdauer von weniger als 1 Monat vorgesehen ist. (neu)
- ⁵ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.
- ~~⁶ Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.~~

Art. 291

- ⁴ Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume ~~insbesondere~~-nur verweigern, wenn:
- der Pächter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
 - die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
 - dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen;
 - ~~eine Mietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.~~
d. eine Mietdauer von weniger als einem Monat vorgesehen ist. (neu)
- ⁵ Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter oder den Mieter unmittelbar dazu anhalten.
- ~~⁶ Erfolgt die Miete ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder hat der Pächter falsche Angaben gemacht oder den Verpächter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.~~

Die Ergänzungen zur «Vermeidung missbräuchlicher Untermiete» (15.455) stärken die Verhandlungsmacht der Vermieter auf Kosten der Mieter/Pächter. Besonders stossend ist, dass die Vermieter die Zustimmung «insbesondere» verweigern können. Dieser Wortlaut würde eine Aneinanderreihung von einseitigen und willkürlichen Verweigerungsgründen begünstigen, obwohl der Mieter grundsätzlich ein Recht auf Untervermietung hat. Um den Verweigerungsgründen einen konkreten rechtmässigen Rahmen zu geben, empfehlen wir, gemäss Minderheitsantrag I, «insbesondere» durch «nur» zu ersetzen.

Zudem ist die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete aufgrund einer vorgesehenen (Unter)mietdauer von mehr als zwei Jahren eine zu starre Grenze und wir bitten Sie Art. 262 Abs. 3 Bst. d OR bzw. Art. 291 Abs. 3 Bst. d OR zu streichen. Die Untervermietung bietet den Geschäftsmieter oftmals eine Möglichkeit zur Schadensminderung. Sei es bei einem Wechsel des Mietobjektes im Laufe eines festen Mietvertrages, sei es bei Flächenreduktion. Insbesondere während der Pandemie mussten viele gastgewerbliche Betriebe ihre Kapazitäten gemäss Bundesratsentscheid anpassen oder sogar ihren Betrieb ganz einstellen und für eine gewisse Zeit zur Zwischennutzung untervermieten. Diese Flexibilität darf nicht eingeschränkt werden. Das bestehende Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung und zur Offenlegung der Bedingungen des Untermietvertrages genügt, es braucht keine Verschärfung, namentlich kein Verbot der Untermietdauer von mehr als zwei Jahren. Eventualiter empfiehlt GastroSuisse eine Erhöhung der maximalen Untermietdauer von zwei auf fünf Jahre.

Im Gegenzug erachtet es GastroSuisse als sinnvoll, eine Zustimmungsverweigerung zu ermöglichen, wenn die Untermiete weniger als einen Monat dauert. So behält der Vermieter die Möglichkeit, auf ständige Mieterwechsel zu reagieren und heimlich für touristische Zwecke organisierte Untermiete zu unterbinden.

Zudem bewertet GastroSuisse die Kündigungsfrist in Art. 262 Abs. 6 OR von mindestens 30 Tagen als problematisch: Der ausserordentliche Kündigungsgrund würde praktisch zum Normalfall. Es bedarf keines ausserordentlichen Kündigungsgrundes bei der Untervermietung. Es genügt die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund Art. 266g OR bzw. Art. 257f, denn die Vertragsverletzung des Untervermieters muss gravierend sein und die Fortsetzung des Hauptmietvertrages unzumutbar machen, um eine vorzeitige Kündigung zu rechtfertigen. Wenn Art. 262 Abs. 6 OR respektive Art. 291 Abs. 6 OR entsprechend angepasst werden, sind Bagatellkündigungen im Zusammenhang mit der Untervermietung ungehindert möglich.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroSuisse.

Freundliche Grüsse



Casimir Platzer
Präsident



Daniel Borner
Direktor

Rechtskommission des Nationalrates
3003 Bern

Per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Basel, den 6. Dezember 2021

Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechtes

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 Basel-Stadt im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechtes zur Umsetzung der folgenden vier parlamentarischen Initiativen:

- Verschlechterung bei der Untervermietung (15.455 Egloff, SVP);
- 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 Basel-Stadt vertritt rund 11'000 Mitglieder. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder auf individueller und juristischer sowie auch auf politischer Ebene.

Zunächst ist festzuhalten, dass infolge aller Initiativen, die Gegenstand dieser Vernehmlassung sind, das Mietrecht aus der Sicht der ohnehin strukturell schwächeren Mieterpartei verschlechtert und das bestehende Ungleichgewicht zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen weiter akzentuiert wird. 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 weiter verwässert, so dass schlussendlich den Mieter*innen als schwächere Partei nur noch ein geringes Mass an Mieter*innenrechten übrigbleibt.

Vorlage 1: Regeln für die Untervermietung

Die Vorlage 1 befasst sich mit der Untermiete und zielt darauf ab, die Voraussetzungen, unter denen eine Untermiete zulässig ist, zu verschärfen. Begründet wird diese Verschärfung mit dem Argument, dass zukünftig missbräuchliche Sachverhalte im Zusammenhang mit der Untermiete vermieden werden sollen. Die von der Mehrheit vorgelegte Fassung des Entwurfs sieht daher verschiedene grundlegende Verschärfungen zum Nachteil der Mieter*innen vor, was klar abzulehnen ist.

Zum einen unterscheidet der Mehrheitsvorschlag nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung. Grundsätzlich liegen auf Seiten der Mieter*innen stets vernünftige Gründe für die Untervermietung vor. Ein Zimmer wird häufig dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert: Trennung, Tod einer Mietpartei, Auszug eines Kindes zum Studium, Verlust der Arbeitsstelle usw. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen des Konsultationsentwurfs zu hoch. Der MV Basel-Stadt unterstützt daher die Minderheit I für Art. 4 Buchstabe d.

Auch die im Mehrheitsentwurf vorgesehene Zweijahresfrist ist unpraktikabel bzw. willkürlich gewählt und in vielen Kontexten zu kurz bemessen, 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. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung stellt hier ein ausreichendes Korrektiv dar, in dem sie stets auf die Verhältnisse im Einzelfall abstellt und keine starren zeitlichen Grenzen festlegt. Der MV Basel-Stadt unterstützt daher auch unter diesem Aspekt die Minderheit I für Art. 4 Buchstabe d.

Der MV Basel-Stadt lehnt zudem strikt, die durch den Mehrheitsbeschluss vorgesehene Öffnung der Liste der Verweigerungsgründe ab. Durch die Verwendung des Begriffs «insbesondere» ist der Vermieterschaft Tür und Tor geöffnet, sämtlich ihn persönlich nicht passenden Argumente als Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete heranzuziehen, so z.B. auch ethnische Herkunft, das Geschlecht, die Lebensweise, spezielle Personengruppen, etc. Dies kann unter Umständen zu Diskriminierung und Ausgrenzung führen, als auch zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit und schlussend-

lich zu einer Vielzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen. Das Ziel «klare Anforderungen an die Berechtigung zu fixieren» geht damit gänzlich fehl. Die bisherige Auflistung der Verweigerungsgründe ist für alle Beteiligten verständlich, klar und überprüfbar.

Der MV Basel-Stadt ist zwingend 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 ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der sicherlich nicht geeignet ist, die Vertragstreue zu brechen und die höchste Sanktion im Mietrecht zu rechtfertigen, nämlich die Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb einer sehr kurzen Frist. 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 loszuwerden, 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 Kündigung offen. Die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft rechtfertigt zudem unter dem Blickwinkel des sozialen Mietrechts sowie der Verhältnismässigkeit nicht die Einführung eines derart einschneidendes Instruments auf Seiten der Vermieter*innen. So soll einerseits die Schriftlichkeit durch mechanische Unterschriften der Vermieterschaft erleichtert werden, aber andererseits werden derart nicht mehr zeitgemässe Hürden an die Schriftlichkeit auf Seiten der Mieter*innen gestellt, was zu einer gravierenden nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung führt.

Vorlage 2: Mechanische Unterschriften Staffelmieten

Der MV Basel-Stadt nimmt diesen zweiten Entwurf zur Kenntnis. Bedauert aber, dass in diesem Punkt eine formelle Erleichterung auf Seiten der Vermieterschaft vorgenommen wird. Aber in Bezug auf die Untervermietung auf Seiten der Mieterschaft mehr formellen Aufwand eingeführt werden soll. Diese Ungleichbehandlung im Zuge einer Neureglung führt zur sozialen Ungerechtigkeit der bereits strukturell unterlegenen Mietpartei, welcher vermehrt Pflichten auferlegt - wohingegen der Vermieterschaft

diese abgenommen werden. Zwingend ist jedoch, dass zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung bzw. einer anderen einseitigen Vertragsänderung weiterhin das amtliche Formular verwendet wird. Dies ist unabdingbar, damit die Mieterschaft stets über Ihre Rechte aufgeklärt und informiert wird.

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. Gemäss dem Entwurf soll eine Eigenbedarfskündigung geschützt werden, wenn *ein bei objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf* besteht. Ziel sei es, mit der neuen Formulierung die Anrufung dieses Kündigungsgrundes zu vereinfachen und dessen Umsetzung zu beschleunigen.

Der MV Basel-Stadt lehnt die Neuformulierung klar ab. Sie schwächt den Schutz der Mieter*innen erheblich. 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 die Vermieterschaft, die Wohnung in mehr oder weniger naher Zukunft zu belegen, nicht mehr nachgewiesen ist! Diese Unverhältnismässigkeit ist in einem Vertrag, in dem die Mieterschaft bereits die schwächere Partei ist, problematisch. Hinzukommt, dass der von der Mieterschaft aus berechtigten Gründen erwirkte Kündigungsschutz vollkommen ins Leere laufen würde, wenn der Vermieter den dringenden Eigenbedarf nicht mehr belegen müsste. Die Durchbrechungsmöglichkeit sollte einen Ausnahmecharakter bilden, welcher durch die jetzigen Änderungen zu Lasten der ohnehin schwächeren Mietpartei aufgeweicht würden und die Gefahr einer Rachekündigung exponentiell zunehmen. Darüber hinaus führen die unbestimmten und damit auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffe, wie «bedeutenden» und «aktuell» zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit, was wiederum zu einem Anstieg von Verfahren führen würde. Mangels eines entsprechenden Schutzbedürfnisses der Vermieterschaft sowie der Steigerung der Rechtsunsicherheit sind die vorbezeichnenden Änderungen daher klar abzulehnen.

In der Praxis ist die Kündigung aus Gründen von Eigenbedarf der Vermieterschaft bereits weithin akzeptiert, auch zum Nachteil von manchmal schwierigen Situationen der Mieterschaft. Der oder die Richter*in nehmen bereits heute eine umfassende 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. Die Änderungsvorschläge dienen

schlussendlich nur der unzulässigen Beweiserleichterung der Vermieterschaft. Sie vereinfachen weder die Anrufung des Grundes, da dieser stark auslegungsbedürftig ist, noch beschleunigen sie in irgendeiner Form das Verfahren. Bereits mit der heutigen etablierten Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung sind die Interessen der Vermieterschaft ausreichend geschützt. Es besteht daher kein Raum die bereits heute starke Position der Vermieterschaft noch weiter zu privilegieren und im Umkehrschluss den sozialen Mieterschutz weiter auszuhöhlen.

Außerdem zeigt die Praxis, dass der Eigenbedarf sehr oft nur geltend gemacht wird, um einen unliebsamen Mieter bzw. eine Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten, als dies eine Mieterhöhung während des Mietverhältnisses erlaubt hätte. Demgemäss wird durch die Änderungen der jetzigen Formulierung weiteren Missbräuchen Tür und Tor geöffnet, ohne dass der Vermieterschaft Konsequenzen drohen. 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.»

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen lehnt der MV Basel-Stadt die in die Vernehmlassung gegebenen Vorlagen 1 und 3 klar ab. Er nimmt die Vorlage 2 widerwillig zur Kenntnis.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme sowie für die entsprechende Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente.

Mit freundlichen Grüßen



Diana Göllrich,

Vorstandsmitglied des MV Basel-Stadt



**Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschfreiburg**

Postfach 41, 3185 Schmitten

Telefon 0848 023 023

Rechtskommission des Nationalrates

3003 Bern

Per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Freiburg, den 3. Dezember 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 Deutschfreiburg (MVDF) 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).

Einleitend betont der MVDF, 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 sozia-

len 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF 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 MVDF die in die Vernehmlassung gegebenen Entwürfe 1 und 3 ab. Er nimmt den Entwurf 2 widerwillig zur Kenntnis.

Der MVDF 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 MVDF.

(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.

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern



Edit Siegenthaler, Präsidentin

(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.



Bernhard Marti

Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau M

(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 Unverhältnissmässigkeit 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.

Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland



Sandra Rupp

Präsidentin



Rechtskommission des Nationalrats
3003 Bern

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Ansprechpartner
E-Mail
Direktwahl

Raffaella Albione
r.albione@mvzh.ch
044 296 90 40

Zürich, 25. November 2021

Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechtes (2021/91)

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 MV Zürich (MV) im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Mietrechtes zur Umsetzung der folgenden vier parlamentarischen Initiativen:

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

Der MV Zürich vertritt im Kanton Zürich rund 52'000 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 Mietrechtes werden dadurch verwässert, so dass am Ende den Mieter*innen als schwächere Partei nur noch ein geringes Mass an Mieter*innenrechten übrigbleibt.

Des Weiteren kritisiert der MV die Aufteilung der Revision des Mietrechtes in mehrere Projekte. Diese Aufteilung ist 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, welches 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 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 Untermiete bei Geschäftsraummieter*innen 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 übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Bewilligung der Untervermietung erfüllt sind, scheint nicht ein ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, um eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Der Vermieter wird durch die

Untermiete in seinen wirtschaftlichen Interessen nicht beeinträchtigt. 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 oder ihren Gewerberaum verlieren könnten. Diese Sanktion ist unverhältnismässig. Zudem bietet er der Vermieterschaft 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.

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: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs der Vermieterschaft oder ihrer Angehörigen

Die zweite 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 bei der Frage der Erstreckung eine 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 aus der sie ausziehen müsste. Oder an einen Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Tätigkeit z.B. darauf auf eine gute Passantenlage angewiesen ist und der kaum ein bezahlbares neues Objekt finden kann, oder die getätigten Mietereinbauten kaum in kürzerer Zeit amortisieren kann. 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. 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 die 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 ein 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 Ausnahmecharakter haben. 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.

Vorlagen 3 und 4: Mechanische Unterschriften und 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. Es gibt zu beiden Themen Bundesgerichtsentscheide: Faksimilierte

Signatur auf Mietzinserhöhungen und Wegfall der Formularpflicht bei Staffelmieten. Einen Entscheid zu faksimilierten Unterschriften bei Kündigungen hat es noch nicht gegeben.

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 würde, ihre Identität im Mietvertrag anzugeben, was derzeit nicht der Fall ist.

Fazit

Aus all diesen Gründen lehnt der MV die in die Vernehmlassung gegebenen Entwürfe 1 und 2 ab. Er nimmt den Entwurf 3 und 4 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.

Freundliche Grüsse



Carmen Wettstein
Präsidentin



Raffaella Albione
Geschäftsleiterin

Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern
Recht@bwo.admin.ch

Bern, 25. November 2021

**Vernehmlassung:
OR (Mietrecht): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Vernehmlassung zu vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht.

Der schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) vertritt die Interessen der 15 Kantonalverbände, mit den rund 1650 öffentlich-rechtlich organisierten Bürgergemeinden und Korporationen in der Schweiz.

Die Bürgergemeinden und Korporationen sind mit ihren zahlreichen Mietliegenschaften sowie grossen Flächen von Pachtland direkt von der Vorlage betroffen.

1. OR; Mietrecht: Untermiete: Missbräuchliche Untermiete vermeiden (15.455 n Pa. Iv. Egloff)

Der SVBK begrüsst das Anliegen zur Vermeidung der missbräuchlichen Untermiete ausdrücklich. Wir unterstützen den Antrag der Mehrheit in Art. 262 OR, dass die Sache **nur** mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet werden kann. Dabei ist es uns ein Anliegen, dass die Vertragsbedingungen und Untermietkonditionen mitgeteilt werden. Dies gilt namentlich auch bei der Untervermietung auf digitalen Plattformen (bspw. Airbnb).

Die Minderheitsanträge I und II zum Absatz 4 werden abgelehnt. Somit haben die Vermieter auch eine entsprechende Handhabung beim Spekulationsschutz. In Absatz 6 wird der Minderheitsantrag III unterstützt. Wir erachten die geforderte Kündigung auf Monatsende als sinnvoll. Die in Art. 291 festgehaltenen Änderungen zur Pacht werden begrüsst. Die Minderheitsanträge I-III werden abgelehnt.

2. OR; Mietrecht: Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (16.458 n Pa. Iv. Vogler)

Der SVBK begrüsst diese sinnvolle Änderung, dass bei gestaffelten Mietzinserhöhungen auf die Formulare verzichtet wird. Dies bedeutet weniger Bürokratie für die Liegenschaftseigentümer. Die Mieterrechte werden damit nicht eingeschränkt, da nach heutigem Recht (Art. 270d OR) gestaffelte Mietzinse unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses gar nicht angefochten werden können.

3. OR; Mietrecht: Formvorschriften: Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären (16.459 n Pa. Iv. Feller)

Die OR-Anpassung in Art. 269d Abs. 4 und 5 werden vom SVBK begrüsst und sind in der heutigen Zeit längst überfällig. Mit diesem Vorschlag wird die Bürokratie für grosse Liegenschaftsverwaltungen reduziert, da mit einer Faksimilienunterschrift unterzeichnet werden kann.

4. OR; Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs - Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mieters (18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder)

Der SVBK unterstützt ein Eintreten und begrüsst diese sinnvolle Anpassung. Der Eigenbedarf soll möglichst unbürokratisch und rasch angemeldet werden, so wie es die Pa. Iv. (Merlini) Markwalder verlangen. Weitere Umschreibungen und Formulierungen wie «konkreter» Eigenbedarf verursachen unnötigerweise Rechtsunsicherheit. Sämtliche vorgeschlagene Minderheitsanträge werden deshalb von unserem Verband abgelehnt.

Der SVBK begrüsst alle vier Vorlagen und die vorgeschlagenen OR-Anpassungen und wünscht sich eine rasche Umsetzung. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Verband der Schweiz. Bürgergemeinden und Korporationen

A blue ink signature of Georges Schmid, consisting of a large, stylized 'G' followed by a smaller 'S' and a horizontal line.

Georges Schmid
Präsident

A blue ink signature of Elias Maier, written in a cursive style.

Elias Maier
Geschäftsführer

per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 1. Dezember 2021

Vernehmlassung OR, Teil Miete/Pacht (Vorlagen 1 - 3): Untermiete / Formvorschriften / Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Frau NR Fehlmann, Präsidentin RK-N
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalräte, Mitglieder der RK-N

Die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 24 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa ein Viertel der Immobilienobjekte. Da unsere Mitglieder von den Regelungen im Mietrecht besonders betroffen sind, nehmen wir zu den drei Revisionsentwürfen des OR, Teil Mietrecht, gerne Stellung.

Grundsätzliches zur Revision

Die VZI unterstützte die parlamentarischen Initiativen, welche die vorgeschlagenen drei Revisionsvorlagen auslösten. **Mit der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht** («Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen») in den vorliegend zur Vernehmlassung **unterbreiteten Vorlagen 1 – 3 kann sich der Verband allerdings nur teilweise einverstanden erklären.**

Zu den drei unterbreiteten Vorentwürfen im Einzelnen

**Vorlage 1, Untermiete
Art. 262 OR**

Die VZI unterstützt die Vorlage 1, Untermiete (Art. 262 OR).

Begründung

Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 262 OR entsprechen den Forderungen der pa.In. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden». Diese dienen dazu, die geltende Missbrauchsanfälligkeit der Untermiete zu beheben. Die vorgeschlagene Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern die Beweislage in einem Verfahren und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

Art. 262 Abs. 4 lit. d OR

Die VZI unterstützt den von Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR.

Begründung

Mit dem Vorschlag des neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR wird der Anspruch des Mieters auf Untermiete auf 2 Jahre beschränkt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer *vorübergehenden* Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können (BGE 138 III 59 E. 2.2.1 S. 63). Die Praxis hat gezeigt, dass Mieter ihr Objekt – vom Vermieter unbemerkt – faktisch ständig und nicht wie es das Gesetz vorsieht nur während einer vorübergehenden Abwesenheit an Dritte weitervermieten. Mit der Verankerung

einer gesetzlichen Maximaldauer für die Untervermietung auf 2 Jahre wird von Beginn weg klar aufgezeigt, dass der Untermietvertrag nicht länger dauern darf. Will der Mieter auch nach 2 Jahren nicht selbst in die Wohnung zurückkehren, so ist es ihm zuzumuten, diese zurückzugeben, so dass sie der Vermieter selbst an einen Dritten weitervermieten kann. Eine ewige Untermiete ist bereits nach geltendem Recht unzulässig, allerdings ist nicht klar definiert, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann. Zudem mangelt es heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen «ewigen» Untermiete, da der Mieter häufig keine schriftlichen Unterlagen vorlegt, sondern einfach behauptet, er komme «bald» selbst wieder ins Objekt zurück.

Die in lit. d vorgeschlagene Zweijahresfrist ist dabei als Schranke zu verstehen. Diese zeitliche Maximalfrist gilt immer, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren. Sie ist namentlich auch in einem unbefristeten Untermietvertrag einzuhalten. Läuft die Zweijahresfrist ab, hat dies die Auflösung des Untermietvertrages zur Folge. Die Zweijahresfrist stellt bei unbefristeten Untermietverträgen eine Resolutivbedingung dar, analog der bereits bestehenden Regelung von Art zur Untermiete, wonach mit der Beendigung des Hauptmietvertrags auch der unbefristete Untermietvertrag endet (Art. 262 i.V.m. 273b Abs. 1 OR; BGer 4A_345/2020 und 4A_349/2020).

Minderheit I

Die VZI lehnt die Minderheit I ab.

Begründung:

Die vorgeschlagene Formulierung der Minderheit I zementiert die Beweisprobleme der geltenden Praxis. Wie soll der Vermieter eine innere Tatsache, nämlich die «Absicht des Mieters wieder ins Mietobjekt zurückzukehren», beweisen. In einem Verfahren wird der Mieter einfach behaupten, er habe diese Absicht.

Eine gesetzliche Maximalfrist von 2 Jahren dient dazu aufzuzeigen, dass bei einer längeren Dauer nicht mehr von einer «vorübergehenden» Untermiete gesprochen werden kann. Die geforderte gesetzliche Maximalfrist schmälert das Recht des Mieters zur Untermiete nicht, sondern unterstreicht den gesetzlichen Zweck der Untermiete: Die kurzzeitige Gebrauchsüberlassung an einen Dritten, bis der Mieter wieder in das Mietobjekt zurückkehren will.

Minderheit II

Die VZI zieht den Vorschlag der Mehrheit gegenüber der Minderheit II vor.

Begründung:

Die vorgeschlagene gesetzliche Maximalfrist für die Untermiete (gemäss Vorschlag Mehrheit) beschränkt die Parteiautonomie nicht. Die Parteien können im gegenseitigen Einverständnis von Beginn weg eine längere Untermietdauer vereinbaren oder der Vermieter kann nachträglich einem Gesuch des Mieters um eine Verlängerung des ursprünglich auf höchstens 2 Jahre festgelegten Untermietvertrags zustimmen. Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit jederzeit möglich.

Minderheit III

Die VZI lehnt die Minderheit III ab.

Begründung:

Die Minderheit III will es dem Mieter erlauben, die gesetzliche Vorgabe zum schriftlichen Einholen der Zustimmung zur Untermiete ohne Konsequenzen zu missachten. Damit würde die bestehende Beweisproblematik gesetzlich zementiert. Denn die Praxis zeigt leider, dass es ohne schriftlichem Untermietbegehren und ohne schriftlicher Zustimmung zur Untermiete an der erforderlichen Klarheit der Beweislage fehlt und Vermieter Missbräuche durch ihre Mieter nicht nachweisen können. Mieter sind durch die erforderliche Mahnung als Voraussetzung einer ausserordentlichen Kündigung genügend geschützt. Redlich handelnde Mieter werden durch die neue Regelung gemäss Vorschlag der Mehrheit zu Art. 262 OR in ihren Rechten nicht beschränkt. Missbräuchliches Handeln und Ausnutzen der unklaren Beweislage wird dagegen wirksam bekämpft.

Vorlage 2, Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

Mit der Vorlage 2 will die RK-N die beiden Pa. Iv. «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» und «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» umsetzen.

Die beiden umzusetzenden Vorstösse bezwecken Formerleichterungen im Mietrecht. Unnötige Formvorschriften ohne eigentlichen Schutzzweck sollen wegfallen.

Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift

Art. 269d Abs. 4 OR

Die VZI unterstützt den vorgeschlagenen Abs. 4 von Art. 269d OR vorbehaltlos.

Begründung

Mit dem neuen Abs. 4 soll es rechtsgenügend sein, die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen, welche auf einem offiziellen Formular zu erfolgen haben, durch eine auf mechanischem Weg nachgebildete («faksimilierte») Unterschrift zu unterzeichnen. Gemäss Mietrecht (Artikel 269d OR) müssen Vermieter den Mietern Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen schriftlich und mit einem kantonal genehmigten Formular mitteilen. Das Bundesgericht verlangt, dass das Formular mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet wird. Es beurteilt unter geltendem Recht die Unterzeichnung der Formulare mit mechanisierter, sogenannt faksimilierter Unterschrift als formnichtig und damit unwirksam. Vermieter tragen somit das Risiko, dass Mieter sich noch nach Jahren auf die Formnichtigkeit einer Erhöhung berufen und widerspruchslos bezahlte Mietzinsen zurückfordern.

Die geltende Regelung ist namentlich für grosse Liegenschaftsverwaltungen praxisfern. Diese verfassen Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen, namentlich neue Nebenkostenregelungen in grosser Zahl, sodass die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führt. Die handschriftliche Unterzeichnung hat für den Schutz des Mieters demgegenüber nicht den geringsten Nutzen. Für den Mieter als Empfänger der Mitteilung ist einzig entscheidend, dass er diese der Person des Absenders zuordnen kann. Dies hängt jedoch nicht davon ab, ob die Unterschrift unter dem Formular handschriftlich oder auf mechanischem Weg erstellt ist.

Mit der Zulässigkeit der mechanischen Formularunterzeichnung (Faksimile-Unterschrift) kann Verwaltungsaufwand eingespart werden, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Die Zulassung der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ist denn auch längst fällig. Dafür ist eine Gesetzesanpassung erforderlich.

Staffelmiete

Art. 269d Abs. 5 OR

Die VZI lehnt den vorgeschlagenen neuen Abs. 5 von Art. 269d OR ab. Dieser Vorschlag ist ersatzlos zu streichen.

Eventualiter:

Art. 269d Abs. 5 OR ist wie folgt zu ändern:

⁵ *Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, bedürfen keiner Mitteilung durch den Vermieter.*

Begründung der Ablehnung

Mit dem vorgeschlagenen Abs. 5 soll neu im Gesetz festgehalten werden, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c OR vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Die Auslegung der Bestimmung bedeutet wohl, dass die bereits mietvertraglich von den Parteien gültig vereinbarten Mietzinsstaffeln neu einer formbedürftigen Mitteilung durch den Vermieter bedürfen.

Die vor 5 Jahren eingereichte Pa. Iv. von aNR Vogler hatte die Intention, eine gesetzwidrige Formvorschrift der bundesrätlichen Verordnung (VMWG) aufzuheben. Da das Parlament die Verordnung nicht selbst anpassen kann, verlange der Vorstoss eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wonach für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung der Mietparteien über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, kein kantonales Formular mehr nötig ist. Zwischenzeitlich ist

dieses Ziel durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts faktisch verwirklicht worden. Das höchste Gericht hat diese Verordnungsvorschrift zur Formularpflicht bei der Staffelmiete für gesetzwidrig erklärt und ihr die Anwendung versagt (4A_124/2019 vom 1. November 2019).

Die bundesgerichtliche Praxis hat zur Folge, dass es nach geltendem Recht keiner nachträglichen speziellen Mitteilung der bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbarten Mietzinsstafeln bedarf. Mit der vorgeschlagenen Regelung von Abs. 5 würde somit nicht – wie vom Initianten gewünscht – gegenüber dem geltenden Recht eine Formerleichterung geschaffen, sondern eine Formerschwerung. Die neue Regelung würde vom Vermieter verlangen, dass er eine besondere (formbedürftige) Mitteilung in Schriftform an den Mieter senden muss, für etwas was bereits im Vertrag festgelegt wurde. Dass diese schriftliche Mitteilung die eigenhändige Unterschrift des Vermieters bedarf, wäre dies ein erhebliche Erschwernis. Gemäss den Erläuterungen soll das Nichtbeachten der Mitteilung in Schriftform die Nichtigkeit der bereits vertraglichen Staffelmietzung zur Folge haben. Dies dürfte erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen. Denn an der Rechtsgültigkeit des vertraglich vereinbarten Staffelmietzins würde sich durch die Nichtigkeit der Mitteilung der Staffelmietzungsschritte nichts ändern. Denn für die vertragliche Vereinbarung selbst sieht das Gesetz keine Formvorschrift vor. Mietverträge unterstehen keiner besonderen Form und können unter Vorbehalt einer kantonalen Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses sogar konkludent (mündlich) abgeschlossen werden. Warum danach für die Mitteilung einer Mietzinsstaffel Schriftform erforderlich sein soll, ist nicht einsehbar. Absatz 5 von Art. 269d OR ist reine Formschikane ohne Schutzzweck. In der heutigen Praxis wird die Kommunikation zwischen den Mietparteien nicht mehr auf dem postalischen Weg (in Schriftform) abgewickelt, sondern durch elektronische Mitteilungsformen ersetzt. Die Einführung eines neuem Schriftformerfordernisses widerspricht daher auch den Bedürfnissen der Praxis. Es kann den Parteien überlassen werden, wie sie die Kommunikation betreffend Staffelmiete handhaben wollen.

Vorlage 3, Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die VZI hält die vorgeschlagene Änderung von Art. 261 Abs. 2 lit. a. OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR für nicht zielführend, um die erforderliche Verfügbarkeit der eigenen Wohnung oder des Geschäftslokals innert nützlicher Frist zu erreichen.

Zur Beschleunigung der Verfahren und Verfügbarkeit des Eigentums bei Eigenbedarf sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- **Der Neuerwerber muss bei *aktuellem* Eigenbedarf innert nützlicher Frist seine eigene Wohnung oder sein eigenes Geschäftslokal nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR).**
- **Bei Kündigungen wegen *aktuellen* Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR)**
- **Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen *aktuellen* Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (sogenannte Kompetenzattraktion in die ZPO aufzunehmen).**

Begründung

Mit der Vorlage 3 soll die von den beiden Ratskommissionen unterstützte pa.lv. Markwalder (Merlini) umgesetzt werden. Diese bezweckt die Behebung eines Praxisproblems, nämlich die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen. Die heutige durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten infolge einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringendem Eigenbedarf soll signifikant verringert werden.

Die VZI unterstützt dieses Ziel. Die vorgeschlagene Umsetzung wird dem allerdings nicht gerecht.

Zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR

Art. 261 Abs. 2 lit. a OR ist wie folgt zu ändern:

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3 lit. a ist wie folgt zu ändern:

³ Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

a. wegen aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;

Begründung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein dringenderer Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR vor, wenn dieser «ernsthaft, konkret und aktuell» («sérieux, concret et actuel»; Entscheid **4A_447/2013**) ist. Problematisch ist bei der Auslegung bundesgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere, dass der Eigenbedarf nur als dringend erachtet wird, wenn es von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten (vgl. z. B. BGE 142 III 336 E. 5.2.2 S. 339 und E. 5.2.3 S. 339). Die Beweisanforderungen hierfür sind abstrus. Wie die in der Vorlage 3 vorgeschlagene neue Formulierung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR «objektive Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» zur Verbesserung dieser Problematik beitragen soll, ist nicht einleuchtend, nimmt doch diese vorgeschlagene gesetzliche Formulierung alle Elemente der geltenden Rechtsprechung auf, so dass damit in keiner Weise auf eine «Erleichterung» des Nachweises geschlossen werden kann.

Eine Klärung und Verfahrensbeschleunigung im Sinne des umzusetzenden Vorstosses würde dadurch nicht erreicht. Um dies zu erreichen, ist der Begriff nach «objektiver Beurteilung bedeutenden» zu streichen:

- Es liegt in der Natur der Sache, dass der Eigenbedarf für den Eigentümer selbst oder seine Verwandten oder Verschwägerten bestehen muss und zwar mit Bezug auf seine persönliche Lage und die konkreten Umstände des Betroffenen. Dem geltend gemachten Eigenbedarf kommt mithin zwangsläufig eine gewisse Subjektivität zu.
- Sodann ist der vorgeschlagene Hinweis auf die «objektive Beurteilung» irreführend. Dass der geltend gemachte Eigenbedarf nicht «unbedeutend» sein darf, um eine ausserordentliche Kündigung zu rechtfertigen, ist selbstverständlich und gehört nicht ins Gesetz. Der Begriff «objektive Beurteilung» ist unklar auslegungsbedürftig und folglich arbiträr, so dass sich über dessen Sinn und Tragweite während Jahren durch die Instanzen streiten lässt, was grosse Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten zur Folge hätte.

Insgesamt würde die vorgeschlagene Formulierung zum Eigenbedarf in **Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR** mehr Verwirrung als Klärung bringen. Um das angestrebte Ziel zu erreichen und dem Willen der Gesetzgeber zu erfüllen, genügt es, dass der Erwerber den *aktuell bestehenden Eigenbedarf* zur Nutzung seiner eigenen Wohnung oder seines Geschäftslokals für sich selbst oder nahe Verwandte oder Verschwägerte nachweist.

Zu den Minderheiten (Dandrès et al.)

Die VZI lehnt die Minderheitsanträge zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ab. Sie würden die geltenden Praxisprobleme beim Nachweis des Eigenbedarfs sogar noch verschärfen und mithin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftsliegenschaft innert angemessener Frist völlig illusorisch machen.

Zu Art. 272 Abs. 2 lit. d und Art. 272a Abs. 1 OR

Auf die vorgeschlagene Änderung von Art. 272 Abs. 1 lit. d ist zu verzichten. Stattdessen ist Art. 272a Abs. 1 OR durch folgenden lit. e zu ergänzen:

Art. 272a Abs. 1 lit. e (neu)

1 Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

(a. – d. unverändert)

e. (neu) wegen nach objektiver Beurteilung aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte.

(2 unverändert).

Begründung

Vor der Einführung des geltenden Mietrechts galt der Grundsatz „Kauf bricht Miete“. Dies wurde mit der Inkraftsetzung des geltenden Mietrechts per 1. Juli 1990 geändert. Seither gilt der Grundsatz „Miete bricht Kauf“. Dies bedeutet, dass der Erwerber einer Mietliegenschaft die bestehenden Mietverträge übernehmen muss. Es werden ihm folglich von Gesetzes wegen bestehender Verträge und Vertragspartner aufgezwungen, zu deren Abschluss er nie etwas zu sagen hatte. Besonders stossend ist dies,

wenn jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als Eigenheim – oder ein Geschäftslokal für seinen Betrieb – kauft oder erbt und diese selbst als Eigenheim oder für seinen Geschäftsbetrieb nutzen will. Der Gesetzgeber war sich dieser Härtesituation bewusst.

Das geltende Mietrecht gesteht dem neuen Eigentümer einer Mietliegenschaft daher ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er *dringenden Eigenbedarf* zur Nutzung seines Eigenheims oder seiner Geschäftsräume geltend machen kann (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Der Mieter kann diese Kündigung anfechten. Die Rechtsprechung stellt absurd hohe Anforderungen an den Nachweis des dringlichen Eigenbedarfs des Vermieters. Selbst wenn dieser Nachweis gelingt, steht dem Mieter danach der Rechtsmittelweg durch die Instanzen bis vor Bundesgericht zur Verfügung. Zudem kann das Gericht dem Mieter eine Erstreckung des Wohn- oder Geschäftsraum-Mietvertrags von maximal 4 bzw. 6 Jahren gewähren (Art. 272, 272b OR). Der Neuerwerber muss infolge aufgrund des zeitaufwendigen Instanzenzugs sowie der Erstreckungsmöglichkeit jahrelang auf die Nutzung seines benötigten Eigenheims oder eigenen Geschäftslokales warten. Dies ist eigentumsrechtlich höchst bedenklich und widerspricht der gesetzlichen Intension, dem Neuerwerber die Eigennutzung seiner eigenen Wohnung oder Geschäftsraums innert nützlicher Frist zu ermöglichen.

Zur Minderheit (Dandrès et al.)

Die VZI lehnt den Minderheitsantrag zu Art. 272 Abs. 2 lit. d OR ab. Dieser Vorschlag würde die Praxisprobleme des geltenden Rechts noch verschärfen und mithin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftliegenschaft innert angemessener Frist gänzlich verunmöglichen.

Zusatzantrag: Ergänzung der Zivilprozessordnung erforderlich

Die Zivilprozessordnung ist um folgende Bestimmung zu ergänzen:

Art. 250 lit. e ZPO, neu

Das summarische Verfahren gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten:

Bst. e (neu) Mietrechtliches Ausweisungsverfahren bei ausserordentlichen Kündigungen

1. Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung des Vermieters gemäss der Artikel 257d, 257f Abs. 3 f., 261, 266g, 266h OR an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung und im Falle der Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266h OR) auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses.

2. Wendet sich der Mieter mit seinem Begehren an die Schlichtungsbehörde, so überweist diese das Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde.

Begründung

Um die Verkürzung der Verfahrensfristen und damit die Verfügbarkeit des Neuerwerbers über sein eigenes Objekt tatsächlich zu realisieren, muss das Gesetz festlegen, dass bei der Anfechtung einer Kündigung des Mietverhältnisses bei ausserordentlichen Kündigungen, so auch bei einer Kündigung des Erwerbers der Liegenschaft wegen aktuellen Eigenbedarfs, ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, so dass die zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb weniger Monate) erledigt werden können. Die Kündigungsmöglichkeit durch den Neuerwerber zwecks Eigennutzungsbedarfs gemäss Art. 261 OR darf keine leere Worthülse sein. Der Intention des Gesetzgebers kann mit einer Ergänzung der ZPO zum Durchbruch verholfen werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer