

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (Entwurf)

Erläuterungen

Inhaltsverzeichnis

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (Entwurf)	1
Erläuterungen	1
1 Ausgangslage	2
1.1 Auftrag des Bundesrates	2
1.2 Geltendes Recht	2
2 Grundzüge der Vorlage	3
2.1 Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz	3
2.1.1 Überblick	3
2.1.2 Geltung nur für Wohnräume	3
2.1.3 Nichtlandwirtschaftliche Pachtverträge	3
2.1.4 Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels	3
2.1.5 Zeitpunkt der Mitteilung	4
2.1.6 Rechtsfolgen der fehlenden oder verspäteten Mitteilung	4
2.1.7 Bundeszuständigkeit für das Formularwesen	4
2.2 Weitere Mietrechtsanpassungen	4
3 Die Bestimmungen im Einzelnen	5
3.1 Art. 266I Abs. 2 Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	5
3.2 Art. 269d Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter	5
3.3 Art. 270 Abs. 2 Anfangsmietzins	7
3.4 Art. 298 Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	8

1 Ausgangslage

1.1 Auftrag des Bundesrates

Am 15. Mai 2013 hat der Bundesrat eine Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt geführt. Er kam dabei zum Schluss, dass er an den Grundsätzen seiner bisherigen Wohnungspolitik festhalten, sich aber verstärkt für die Bereitstellung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen einsetzen will. Von zahlreichen geprüften Massnahmen sollen nach dem Willen des Bundesrats jene umgesetzt werden, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und den wirtschaftlich schwächeren Bewohnergruppen zugutekommen. Dabei lehnte der Bundesrat Eingriffe in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt ab. Er sprach sich jedoch für mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt aus, wodurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten ist, ohne dass die Rechte der Vermietenden tangiert werden. Deshalb erteilte der Bundesrat dem Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) den Auftrag zu prüfen, ob in der ganzen Schweiz bei jedem Abschluss eines Mietvertrages der vorherige Mietzins standardmässig mittels Formular mitgeteilt werden soll. Das WBF erstattete dem Bundesrat im Dezember 2013 Bericht.

Als eine von mehreren weiteren Massnahmen beschloss der Bundesrat am 15. Mai 2013 zudem, einen wohnungspolitischen Gedankenaustausch mit Kantonen, Städten und Gemeinden zu führen, der den Dialog über mögliche Massnahmen für den Wohnungsmarkt und deren Koordination umfasst und die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus thematisieren soll. Am 15. Januar 2014 hat der Bundesrat die Zwischenergebnisse dieses unter der Leitung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) durchgeführten wohnungspolitischen Dialogs von Bund, Kantonen und Städten zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe „Wohnungspolitischer Dialog“ stützen die bisherige Wohnungspolitik des Bundesrats, wonach die Wohnungsversorgung in erster Linie über den Markt erfolgen soll. Zur weiteren Optimierung seiner Wohnungspolitik hat der Bundesrat entschieden, die von der Arbeitsgruppe empfohlenen Massnahmen vertieft zu prüfen und den Dialog fortzusetzen.

Dabei hat sich der Bundesrat im Grundsatz erneut für eine Revision des Mietrechts zur Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ausgesprochen und deshalb das WBF beauftragt, bis Juni 2014 eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (OR¹) auszuarbeiten. Demnach sollen künftig in der ganzen Schweiz bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins mittels Formular bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden müssen. In die Vernehmlassungsvorlage sollen zudem weitere Revisionsanliegen einbezogen werden, welche für die Mieter- und Vermieterseite Verbesserungen darstellen und der Ausgewogenheit der Interessen Rechnung tragen.

1.2 Geltendes Recht

Gemäss dem heute geltenden Artikel 270 Absatz 2 OR können die Kantone vorsehen, dass im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in ihrem Gebiet oder in einem Teil davon der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen sei. Die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich haben von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Die Formularpflicht hat gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts² zur Folge, dass das Formular mit der Angabe des Vormietzinses und der Begründung einer allfälligen Erhöhung spätestens beim Bezug der Räumlichkeiten durch den Mieter auszuhändigen ist. Erfolgt dies erst zu einem späteren Zeitpunkt, aber innerhalb von 30 Tagen nach dem Bezug der Mietsache, beginnt die Frist zur allfälligen Anfechtung des Anfangsmietzinses entsprechend später. Wird das Formular trotz Formularpflicht nicht verwendet, weist es Formfehler auf oder wird es dem Mieter erst nach Ablauf der erwähnten Frist von 30 Tagen ausgehändigt, so ist der abgeschlossene Mietvertrag, was den Mietzins anbetrifft, teilweise nichtig. Dies hat zur Folge, dass der anwendbare Mietzins bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses oder im Falle einer späteren Anfechtung durch den Richter zu bestimmen ist.

¹ Systematische Rechtssammlung des Bundes (SR) 220

² BGE 120 II 341 = Die Praxis 84 (1995) N. 252

2 Grundzüge der Vorlage

2.1 Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz

2.1.1 Überblick

Mittelpunkt der Gesetzgebungsvorlage ist die geografische Ausweitung der Formularpflicht. Die vorgeschlagene Änderung hat zur Folge, dass das Formular mit der Angabe des Vormietzinses und der Begründung einer allfälligen Erhöhung in der ganzen Schweiz und unabhängig vom Vorliegen eines Wohnungsmangels zu verwenden ist. Gleichzeitig soll die Zuständigkeit für das Formularwesen auf den Bund übertragen werden.

2.1.2 Geltung nur für Wohnräume

Nach dem geltenden Wortlaut von Artikel 270 Absatz 2 OR und der Rechtsprechung des Bundesgerichts³ gelten die Pflicht zur Mitteilung des Vormietzinses sowie die Pflicht zur Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung mittels Formular nur bei Wohnräumen. Vor dem Hintergrund des bundesrätlichen Auftrages vom 15. Januar 2014, der die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zum Ziel hat, rechtfertigt es sich, den bisherigen Anwendungsbereich beizubehalten. Die Formularpflicht gilt demnach nicht für die Geschäftsraummiete, wohl aber bei gemischten Verträgen, die sowohl eine Wohn- als auch eine Geschäftsnutzung umfassen.

2.1.3 Nichtlandwirtschaftliche Pachtverträge

Aufgrund von Artikel 253b Absatz 1 OR gelten die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sinngemäss auch für nichtlandwirtschaftliche Pachtverträge. Infolgedessen gilt die Pflicht zur Verwendung des Formulars auch für die Mitteilung des Vorpachtzinses und der Begründung einer allfälligen Pachtzinserhöhung. Voraussetzung ist auch hier eine Wohnnutzung.

2.1.4 Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels

Im Zusammenhang mit einer geografischen Ausweitung der Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses und Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung stellt sich unter anderem die Frage, ob die Verwendung des Formulars generell in der ganzen Schweiz für anwendbar erklärt werden oder ob das Bestehen eines Wohnungsmangels als eingrenzendes Kriterium gelten soll. Dabei erscheint eine unabhängig vom lokalen Wohnungsmarkt für die ganze Schweiz einheitlich geltende bundesrechtliche Regelung sachgerechter. Dafür spricht insbesondere der Umstand, dass gemäss Artikel 109 der Bundesverfassung (BV⁴) dem Bund die Aufgabe zukommt, in der ganzen Schweiz gegen missbräuchliche Mietzinse vorzugehen, unabhängig vom Bestehen eines Wohnungsmangels. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Vorliegen eines Wohnungsmangels nicht das einzige den Mietzins beeinflussende Element darstellt und dass der Verzicht auf dieses Kriterium die Rechtssicherheit für alle Beteiligten erhöht. Zudem resultiert durch den Wegfall dieser Voraussetzung eine administrative Vereinfachung. Die Anpassung entspricht dem Gebot der Verhältnismässigkeit. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass seit dem Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO⁵) am 1. Januar 2011 nicht nur die materiellen, sondern auch die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts nunmehr umfassend zum Zuständigkeitsbereich des Bundes gehören. Aufgrund dieser Entwicklung lässt sich die Bestimmung, wonach die Kantone die Verwendung des Formulars bei Wohnungsmangel anordnen können (Art. 270 Abs. 2 OR), heute nur schwer rechtfertigen, zumal sie bereits zum Zeitpunkt ihrer Verabschiedung umstritten war.⁶

³ BGE 117 Ia 328

⁴ SR 101

⁵ SR 272

⁶ Intervention Jean Guinand und Arnold Koller, AB NR 1989, S. 530-531; BGE 120 II 341 E. 5a

2.1.5 Zeitpunkt der Mitteilung

Von wesentlicher Bedeutung ist die Frage, ob die Information über den Vormietzins im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses oder erst später erfolgen soll. Davon ausgehend, dass die Informationspflicht der Transparenz dienen und ihre preisdämpfende Wirkung vor allem präventiv und ohne Anhebung von Anfechtungsverfahren entfalten soll, erscheint es sachgerecht, dass das Formular anders als gemäss heutiger Rechtspraxis bereits vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben wird. Nur wenn der Mieter Kenntnis des Vormietzinses hat, verfügt er über diejenigen Informationen, die für den Entscheid betreffend den Abschluss des Mietvertrages massgebend sind. Dies liegt letztlich auch im Interesse des Vermieters, ist doch das Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzinses weitaus grösser, wenn der Mieter die Informationen betreffend Vormietzins und Begründung einer Mietzinserhöhung erst nachträglich erhält. In diesem Zusammenhang kann auch auf die Bestimmungen über den Konsumentenschutz hingewiesen werden, die vergleichbare Orientierungs- und Informationspflichten des Anbieters vorsehen, so beispielsweise für Haustürgeschäfte und ähnliche Verträge (Art. 40d Abs. 3 OR) oder für Pauschalreisen (Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Pauschalreisen⁷).

2.1.6 Rechtsfolgen der fehlenden oder verspäteten Mitteilung

Die Nichtverwendung, die verspätete Abgabe des Formulars sowie Formfehler haben Rechtsfolgen. Die bereits heute geltende Rechtspraxis erscheint dabei sachgerecht: Der abgeschlossene Mietvertrag ist, was den Mietzins anbetrifft, teilweise nichtig, was zur Folge hat, dass der anwendbare Mietzins bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses oder im Falle einer späteren Anfechtung durch den Richter zu bestimmen ist. Da diese Gerichtspraxis gefestigt ist und in den oben unter Ziffer 1.2 erwähnten Kantonen mit Formularpflicht bereits heute zur Anwendung gelangt, erscheint es nicht notwendig, eine entsprechende Ergänzung des Gesetzestextes vorzusehen. Weiter ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass der Verweis in Artikel 270 Absatz 2 OR auf Artikel 269d OR und damit auf die Rechtsfolgen von Formfehlern weiterhin gilt.

2.1.7 Bundeszuständigkeit für das Formularwesen

Im vorliegenden Zusammenhang stellt sich weiter die Frage, ob die Zuständigkeit für das Formularwesen dem Bund übertragen werden soll. Aus Gründen der Rechtssicherheit und angesichts der Entwicklungen im Bereich der elektronischen Datenverarbeitung erscheint es naheliegend, dass über das Internet einheitliche, vom Bund erstellte Formulare für die Mitteilung des Vormietzinses oder von Mietzinserhöhungen und auch für die Kündigung von Mietverhältnissen zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund erscheinen private Formulare, die von einer öffentlichen Stelle genehmigt werden, nicht mehr zeitgemäss (vgl. dazu auch Ziff. 2.1.4). Neben den vom Bund erlassenen Formularen ist jedoch weiterhin eine Genehmigung eines Formulars möglich, sodass Vermieter mit entsprechenden Präferenzen nach wie vor diesen Weg wählen können. Die Beibehaltung dieser Möglichkeit ändert jedoch nichts daran, dass das Verfahren vereinfacht und die Praxis vereinheitlicht wird. Es ist zu erwarten, dass künftig in der Regel das vom Bund erlassene Formular verwendet wird und nur noch ausnahmsweise private Formulare zu genehmigen sind. Unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass diese Aufgabe beim Bund mit den vorhandenen Ressourcen bewältigt werden kann. Dem steht ein grösserer Minderaufwand der Kantone gegenüber, sodass die öffentliche Verwaltung insgesamt in grossem Ausmass entlastet wird. Entsprechendes gilt für die administrative Belastung von Vermietern und Interessensverbänden.

2.2 Weitere Mietrechtsanpassungen

Gemäss Auftrag des Bundesrates vom 15. Januar 2014 sind weitere Änderungen einzubeziehen, so dass die Vorlage dem Grundsatz der Ausgewogenheit der Interessen von Mietern und Vermietern gerecht wird. Hintergrund dieser Anweisung des Bundesrates bildet die Überlegung, dass die Ausdehnung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz sich in erster Linie zugunsten der Mietenden auswirken würde, indem für alle neu abgeschlossenen Mietverträge Transparenz in Bezug auf den Vormietzins und die Begründung einer allfälligen Erhöhung resultiert. Die damit verknüpfte Übertra-

⁷ SR 944.3

gung der Zuständigkeit für das Formularwesen auf den Bund dürfte zwar überwiegend im Interesse der Vermieterseite liegen (vgl. Ziff. 3.1), führt aber für sich alleine noch nicht zu einem Ausgleich der Interessen innerhalb der Gesetzesvorlage.

Um dem Anspruch auf Ausgewogenheit gerecht zu werden, sind deshalb weitere Mietrechtsanpassungen erforderlich, die eher eine Verbesserung zugunsten der Vermietenden darstellen. Die unterbreiteten Änderungsvorschläge sehen zwei solche Punkte vor. Es sind dies die Bestimmung in Artikel 269d Absatz 5, wonach als Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten auch eine mechanische Nachbildung (Faksimile-Unterschrift) möglich ist; ferner der neue Absatz 6 zu Artikel 269d, wonach für die Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Als Ausgleich zugunsten der Mieterseite dient eine weitere neue Bestimmung: Artikel 269d Absatz 2 sieht vor, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können, wenn sie nicht vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind. Diese drei zusätzlichen Anpassungen bildeten bereits Teil des Revisionsentwurfes, welchen der Bundesrat mit Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinse) vom 12. Dezember 2008⁸ dem Parlament unterbreitete. Sie waren – im Gegensatz zur gesamten Revisionsvorlage, die scheiterte, nachdem der Nationalrat am 14. September 2010 zum zweiten Male beschloss, anders als der Ständerat, nicht auf das Geschäft einzutreten – damals allesamt nicht umstritten.

3 Die Bestimmungen im Einzelnen

3.1 Art. 266I Abs. 2 Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

² *Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Das Formular muss vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellt oder genehmigt worden sein.*

Nach bisherigem Recht muss diese Genehmigung des Formulars zur Mitteilung von Kündigungen in jedem Kanton einzeln eingeholt werden. Neu wird die Kompetenz für die Genehmigung des Formulars auf das Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) übertragen. Dadurch wird das Verfahren vereinfacht und die Praxis vereinheitlicht. Dies ist namentlich für Vermieterinnen und Vermieter von Vorteil, die in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügen. Sie sind nicht mehr gezwungen, verschiedene Formulare zu verwenden oder für das gleiche Formular die Genehmigung mehrerer Kantonsbehörden einzuholen.

3.2 Art. 269d Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

¹ *Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungsfrist erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitteilen und begründen. Für die Mitteilung ist ein vom BWO erstelltes oder genehmigtes Formular zu verwenden.*

Es wird festgelegt, dass Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen auf einem vom Bundesamt erstellten oder genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen sind. Wie beim Formular zur Mitteilung von Kündigungen muss diese Genehmigung nach bisherigem Recht in jedem Kanton einzeln eingeholt werden. Auch für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen wird die Kompetenz für die Erstellung oder Genehmigung des Formulars neu auf das Bundesamt übertragen, um das Verfahren zu vereinfachen und die Praxis zu vereinheitlichen. Dies dient namentlich Vermieterinnen und Vermietern, die in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügen.

⁸ BBl 2009 347ff.

Hinsichtlich der Begründungspflicht und der Informationen, die das Formular enthalten muss, bleibt die heutige Rechtslage unverändert.

² *Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen können frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden. Frühere Erhöhungen sind wirksam, wenn sie vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.*

Nach Artikel 269a Buchstabe b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Gemäss Artikel 14 Absatz 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG⁹) gelten als Mehrleistungen Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Weiter werden in Artikel 14 Absatz 2 VMWG energetische Verbesserungen aufgeführt, die ebenfalls Mehrleistungen darstellen. Der neue Absatz 2 von Artikel 269a OR soll verhindern, dass die Mieterschaft bereits kurz nach Mietbeginn mit unerwarteten Mietzinserhöhungen infolge von baulichen Veränderungen konfrontiert wird. Deshalb gilt für wertvermehrende Arbeiten gemäss Artikel 14 Absatz 1 VMWG und energetische Verbesserungen gemäss Artikel 14 Absatz 2 VMWG neu eine einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen. Hingegen gilt die Sperrfrist nicht bei anderen Mehrleistungen wie die Vergrösserung der Mietsache oder zusätzliche Nebenleistungen. Die Frist läuft ab Mietbeginn. Sie gilt allerdings nur, wenn die Vermieterschaft vor Vertragsabschluss der Mietpartei keine entsprechende Ankündigung zugehen liess. Eine Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen ist demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn wirksam, sofern sie nicht vor Vertragsabschluss schriftlich (Art. 12 ff. OR) angekündigt wurde. Durch eine solche Mitteilung kann der Vermieter beispielsweise anzeigen, dass energetische Massnahmen umgesetzt werden, die bereits nach kurzer Zeit eine Mietzinsanpassung zur Folge haben. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass der Betrag der zukünftigen Mietzinserhöhung bis zum Vertragsabschlusses in der Regel noch nicht exakt beziffert werden kann. Jedoch muss der Vermieter zumindest angeben, welche Arbeiten zu einer Mietzinserhöhung vor Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses führen sollen.

Analog der zu Artikel 269d Absatz 1 OR geltenden Rechtsprechung¹⁰ betreffend verspätete Zustellung der Vertragsänderungsmitteilung hat eine vor Vertragsabschluss nicht angekündigte Mietzinserhöhung infolge von wertvermehrenden oder energetischen Verbesserungen, die auf einen Zeitpunkt vor Ablauf eines Jahres ab Mietbeginn mitgeteilt worden ist, keine Nichtigkeit zur Folge. Indessen entfaltet sie ihre Wirkungen gleich wie eine verspätete Ankündigung gemäss Absatz 1 erst auf den nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt nach Ablauf eines Jahres ab Mietbeginn. Die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung der Mietzinserhöhung gemäss Artikel 270b Absatz 1 OR gilt unverändert.

³ *Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:*

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;*
- b. sie nicht begründet;*
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.*

Artikel 269d Absatz 3 entspricht dem bisherigen Absatz 2 von Artikel 269d.

⁴ *Die Absätze 1 und 3 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.*

Absatz 4 entspricht inhaltlich dem bisherigen Absatz 3, wobei aufgrund des neu eingefügten zweiten Absatzes der Geltungsverweis nicht mehr auf die Absätze 1 und 2 sondern auf die Absätze 1 und 3 erfolgt.

⁵ *Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten genügt als Unterschrift eine mechanische Nachbildung.*

Absatz 5 stellt für Mietzins- und Akontoanpassungen die mechanisch nachgebildete Unterschrift der eigenhändigen Unterschrift gleich und ergänzt damit Artikel 14 Absatz 2 OR um einen gesetzlich geregelten Anwendungsfall. Dieser Verzicht auf das Erfordernis der handschriftlichen Unterzeichnung von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten entspricht einem Anliegen, welches von Vermieterseite wiederholt eingebracht wurde. Die neue Bestimmung ermöglicht

⁹ SR 221.213.11

¹⁰ BGE 131 III 566 ff. E. 3.3

es insbesondere grösseren Liegenschaftsverwaltungen, das für diese Anpassungen verwendete Formular oder ausnahmsweise das inhaltlich damit verknüpfte Begleitschreiben¹¹ mittels mechanisch nachgebildeter Unterschrift zu unterzeichnen (faksimilierte Unterschrift). Dadurch wird ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Diese Möglichkeit wird ausdrücklich auf Mietzinsanpassungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten beschränkt. Für andere einseitige Vertragsänderungen ist nach wie vor die eigenhändige Unterschrift erforderlich, denn diese sind in der Regel keine Massengeschäfte, sondern Änderungen, die das einzelne Vertragsverhältnis betreffen und daher gesondert vom routinemässigen Mietzinsanpassungsverfahren vorzunehmen sind. Zudem können sie unter Umständen für die mietende Partei weitreichende Folgen haben und faktisch einer Kündigung gleichkommen. Letzteres ist der Fall, wenn es der mietenden Partei nicht möglich ist, den Mietvertrag zu den geänderten Bedingungen weiterzuführen.

⁶ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Da die Staffelung von den Parteien vertraglich vereinbart wird und eine solche Vereinbarung unter anderem auch den Erhöhungsbetrag in Franken und den dafür geltenden Zeitpunkt enthalten muss und daher der mietenden Partei bereits bekannt ist, braucht es nicht zusätzlich eine Ankündigung mit einem Formular. Bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung soll daher künftig eine schriftliche Mitteilung (Art. 12 ff. OR) durch die Vermieterschaft genügen.

3.3 Art. 270 Abs. 2 Anfangsmietzins

² Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnräume ist dem Mieter der im vorherigen Mietverhältnis geltende Mietzins sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung mitzuteilen. Für die Mitteilung ist das Formular nach Artikel 269d zu verwenden.

Auch für die Mitteilung des Anfangsmietzinses und die Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung wird die Kompetenz für die Erstellung oder Genehmigung des Formulars neu auf das Bundesamt als zuständige Verwaltungseinheit des Bundes übertragen, um das Verfahren zu vereinfachen und die Praxis zu vereinheitlichen. Dies dient namentlich Vermieterinnen und Vermieter, die in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügen.

Die Pflicht zur Verwendung des Formulars besteht nur im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrages, also wenn eine Wohnung an eine neue Partei vermietet wird. Nicht Gegenstand der Formularpflicht bilden demnach Abänderungsverträge, die eine geringfügige Anpassung eines zwischen den Parteien bereits bestehenden Vertragsverhältnisses zum Inhalt haben. In solchen Fällen kann es je nach den konkreten Begleitumständen indessen indiziert sein, dass das Mietzinserhöhungsformular gemäss Artikel 269d verwendet werden muss. Bei der ersten Vermietung einer neu erstellten oder im Grundriss wesentlich, beispielsweise hinsichtlich Anzahl der Wohnräume veränderten Wohnung, fehlt es an einem im vorherigen Mietverhältnis geltenden vergleichbaren Mietzins. In diesen Fällen kommt Artikel 270 Absatz 2 OR nicht zur Anwendung.

Die für den Formularinhalt und für die mit dem Formular mitzuteilenden Informationen geltenden Einzelheiten werden heute durch den Bundesrat in der VMWG geregelt. In Artikel 19 Absatz 3 VMWG ist festgehalten, dass die für das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR geltenden Bestimmungen sinngemäss anzuwenden sind, wenn die Verwendung des Formulars vor dem Abschluss eines Mietvertrages obligatorisch ist. Aufgrund der vorgesehenen Bundeszuständigkeit für das Formularwesen wird Artikel 19 VMWG entsprechend anzupassen sein.

Wie oben unter Ziffer 2.1.5 ausgeführt wurde, erscheint es sachgerecht, dass das Formular vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden muss. Um nachzuweisen, dass die Mitteilung mittels Formular rechtzeitig erfolgt ist, kann der Vermieter sich eine entsprechende schriftliche Bestätigung des Mieters geben lassen. Diese kann beispielsweise direkt auf einem unterzeichneten Doppel des Formulars angebracht sein, welches dem Mieter zusammen mit dem Vertragsentwurf zugesandt wird. Diese einfache Möglichkeit dokumentiert, dass die neue Regelung nicht mit einem grossen Administrativaufwand verbunden ist. Die Verwendung des Formulars rechtfertigt sich umso mehr, als die durch die Informationspflicht geschaffene Transparenz für Mieter wie für Vermieter mehr Rechtssicherheit schafft.

¹¹ BGer 4A 285/2013

Wird das Formular nicht verwendet, enthält es nicht alle obligatorischen Angaben, weist es Formfehler auf oder wird es dem Mieter verspätet, also nicht vor Abschluss des Mietvertrages ausgehändigt, so ist der abgeschlossene Mietvertrag aufgrund des Verweises auf Artikel 269d sowie der geltenden Rechtspraxis, was den Mietzins anbetrifft, teilweise nichtig. Dies hat zur Folge, dass der massgebende Mietzins im Falle einer Anfechtung durch eine richterliche Instanz zu bestimmen ist.

3.4 Art. 298 Abs. 2 Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

² *Der Verpächter muss mit einem Formular kündigen, das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will. Das Formular muss vom BWO erstellt oder genehmigt worden sein.*

In Übereinstimmung mit dem für die Miete geltenden Artikel 266/ wird auch für die Pacht die Kompetenz für die Genehmigung des Formulars zur Mitteilung von Kündigungen auf die zuständige Verwaltungseinheit des Bundes übertragen.