

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