

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



Georges Schmid
Präsident



Elias Maier
Geschäftsführer