

Dachorganisation der Schweizer KMU  
Herr Dieter Kläy  
Schwarztorstrasse 26  
Postfach  
8001 Bern

Zürich, 20. August 2014 / cj/ph  
18-07-2014-Stellungnahme-Vernehmlassung-Mietrecht (2).doc

## Stellungnahme zur Revision des Mietrechts im Obligationenrecht

Sehr geehrter Herr Kläy

Mit Schreiben vom 5. Juni 2014 laden Sie ein, zum Zirkular Nr. 143 / 2014 betreffend der Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (OR) eine Stellungnahme abzugeben. Gerne nutzen wir die Gelegenheit, uns an der Vernehmlassung zu beteiligen mit folgender Stellungnahme.

### I. Grundsätzliches

Mit der unterbreiteten Revision des Mietrechtes im OR werden fünf Änderungen vorgeschlagen:

- Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht beim Abschluss von Mietverträgen
- Sperrfristen für Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen
- Teilweise Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift auf Formularen
- Staffelmiete: Mitteilung der Erhöhungsschritte ohne Formular
- Bundeszuständigkeit für das Formularwesen

**Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) lehnt das vorgeschlagene Revisionsanliegen ab. Im Wesentlichen bedeutet dieses eine einseitige und unverhältnismässige Verschiebung der Interessen von Eigentümern und Vermieter gegenüber der Mieterseite. Weiter bringt die geplante Reform eine Reihe von neuen, unnötigen Formalitäten mit sich. Hingegen begrüsst der SBV die vorgesehene, teilweise Zulässigkeit der faksimilen Unterschriften auf Formularen. Durch die Zulässigkeit solcher Unterschriften kann für die Vermieterseite teilweise der Verwaltungsaufwand erheblich verringert werden ohne die Rechtsposition der Mieterschaft zu schwächen.**

## **II. Begründung**

### **1. Problematische Kompetenzübertragung von den Kantonen auf den Bund**

Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 270 Abs. 2 OR soll in der ganzen Schweiz die Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars eingeführt werden, inkl. der Pflicht zur Angabe des Mietzinses der Vermieter sowie einer Begründung falls der Anfangsmietzins höher sein sollte als der frühere Mietzins. Damit will der Bund den Kantonen die Entscheidkompetenz in diesem Bereich entziehen und auf den Bund übertragen. Auch soll die Formularpflicht unabhängig von einem Wohnungsmangel für die ganze Schweiz eingeführt werden und das Formular muss den künftigen Mietern vor Abschluss des Vertrages übergeben werden.

Die Übertragung der Formularpflicht von den Kantonen auf den Bund erscheint nicht sachgerecht: Der schweizerische Immobilienmarkt ist durch starke regionale Unterschiede geprägt, welche eine Differenzierung erfordern. Die geltende Regelung, wonach die Kantone entscheiden ob sie (bei Wohnungsnot) den Formularzwang einführen wollen, wird den regionalen Unterschieden in der Schweiz gerechter. Auch ermöglicht die geltende Bestimmung den Kantonen differenziert und gezielt auf den örtlichen Wohnungsmarkt zu reagieren.

### **2. Sperrfrist für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen hemmt Investitionen**

Weiter steht der SBV der geplanten Einführung einer Sperrfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen (Art. 269d OR) kritisch gegenüber. Investitionen für wertvermehrende Arbeiten und energetische Verbesserungen sind namentlich auch im Interesse der Öffentlichkeit. Die Investitionsbereitschaft von Eigentümern soll gestärkt und nicht durch immer neue Vorschriften und Formalitäten geschwächt werden. Bereits nach den bestehenden Regelungen sind an Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit solchen Investitionen hohe Hürden bezüglich Berechnung und Beweispflicht gebunden: Schon heute schreckt dies Vermieter ab. Die neue Regelung sieht nun die Schaffung weiterer formaler Hürden vor.

### **3. Teilweise Zulässigkeit der faksimilen Unterschriften auf Formularen**

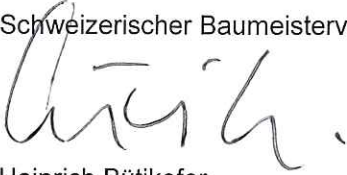
Hingegen begrüsst der SBV die geplante, teilweise Zulässigkeit von mechanischen Formularunterzeichnungen (Faksimilie-Unterschrift). Durch die Zulässigkeit solcher Unterschriften kann für die Vermieterseite teilweise der Verwaltungsaufwand erheblich verringert werden ohne die Rechtsposition der Mieterschaft zu schwächen. Auch erachtet der SBV die Zulässigkeit von elektronischen Unterschriften im digitalen Zeitalter als längst überfällig.

### **4. Bundeszuständigkeit für das Formularwesen**

Nach geltendem Recht sind die Kantone zuständig für das Formularwesen. Sie können einerseits eigene Formulare herausgeben und andererseits solche von Privaten genehmigen. Diese kantonale Zuständigkeit ist grundsätzlich sinnvoll, da auch die Organisation von Gerichten und Schlichtungsbehörden in die Hoheit der Kantone fällt. Wie bereits vorangehend erläutert, lehnt der SBV die vorgeschlagene und indifferente Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht ab. Ebenso ist eine Bundeszuständigkeit für das Formularwesen im Mietrecht abzulehnen. Es sind keinerlei plausiblen Gründe ersichtlich, warum bereits durch die Kantone genehmigte Formulare von Privaten (z.B. Liegenschaftsverwaltungen und Verbände) für ungültig zu erklären und die Vermieter zu zwingen

in Zukunft ausschliesslich die vom Bund herausgegebenen Formulare zu verwenden oder aber gezwungen werden erneut Formulare (nun nach den Vorgaben des Bundes) zu erstellen. Weiter ist es weder sachgerecht noch angemessen die Formularausgabe einem staatlichen Monopol zu übertragen.

Schweizerischer Baumeisterverband



Heinrich Bütikofer  
Vizedirektor



Patrick Hauser  
Leiter Rechtsdienst, Mitglied der Direktion