

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