



8. April 2022

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung

15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden; 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen; 16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären; 18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Aktenzeichen: BWO-574.1-2391/2/17/4/3



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	4
1.1	Vier parlamentarische Initiativen zum Mietrecht	4
1.2	Arbeiten der Kommission	4
2	Gegenstand der Vernehmlassungsvorlagen.....	5
2.1	Einleitung.....	5
2.2	Vorlage 1: Die Untermiete	5
2.3	Vorlage 2: Formvorschriften	5
2.4	Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs.....	5
3	Zum Vernehmlassungsverfahren	5
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	7
4.1	Einleitung.....	7
4.2	Generelle Beurteilung der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen und des Vorgehens	7
4.2.1	Stellungnahmen zu den Vorlagen allgemein	7
4.2.2	Stellungnahmen zu den Minderheiten allgemein	8
4.2.3	Stellungnahmen zum Vorgehen bei der Revision	9
4.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 1: Untermiete	9
4.3.1	Vorlage insgesamt.....	9
4.3.2	Artikel 262 OR Untermiete	11
4.3.3	Artikel 291 OR Unterpacht	16
4.4	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 2: Formvorschriften	19
4.4.1	Vorlage insgesamt.....	19
4.4.2	Artikel 269d Absatz 4 OR Faksimile-Unterschrift.....	19
4.4.3	Artikel 269d Absatz 5 OR Gestaffelte Mietzinse	20
4.5	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs	21
4.5.1	Vorlage insgesamt.....	21
4.5.2	Artikel 261 Absatz 2 OR Wechsel des Eigentümers – Veräusserung der Sache / Minderheit.....	21
4.5.3	Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR Anfechtbarkeit der Kündigung – Kündigung durch den Vermieter / Minderheit.....	22
4.5.4	Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR Erstreckung des Mietverhältnisses – Anspruch des Mieters / Minderheit	22
5	Die Stellungnahmen im Einzelnen	23
5.1	Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 1: Untermiete	23
5.1.1	Artikel 262 OR Untermiete	23
5.1.2	Artikel 291 OR Unterpacht	41
5.2	Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 2: Formvorschriften	44
5.2.1	Artikel 269d Absätze 4 und 5 OR allgemein	44
5.2.2	Artikel 269d Absatz 4 OR Faksimile-Unterschrift.....	45
5.2.3	Artikel 269d Absatz 5 OR Gestaffelte Mietzinse	47
5.3	Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs.....	50
5.3.1	Artikel 261 Absatz 2, Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR und Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR allgemein	50
5.3.2	Artikel 261 Absatz 2 OR Veräusserung der Sache und Minderheit.....	53

5.3.3	Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR Kündigung durch den Vermieter und Minderheit.....	54
5.3.4	Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR Erstreckung des Mietverhältnisses und Minderheit.....	55
6	Anhang: Liste der Vernehmlassungsadressaten und eingegangene Stellungnahmen	57

1 Ausgangslage

1.1 Vier parlamentarische Initiativen zum Mietrecht

Die parlamentarische Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» wurde am 18. Juni 2015 von Nationalrat Hans Egloff (Fraktion der Schweizerischen Volkspartei, Schweizerische Volkspartei SVP) eingereicht. Mit der parlamentarischen Initiative soll Artikel 262 des Obligationenrechts (OR)¹ angepasst bzw. ergänzt werden. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) hat der parlamentarischen Initiative am 12. Mai 2016 mit fünfzehn zu zehn Stimmen Folge gegeben. Auf der anderen Seite hat die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) am 30. August 2016 mit fünf zu vier Stimmen bei einer Enthaltung dem Beschluss der RK-N keine Zustimmung erteilt. Im schriftlichen Bericht vom 2. Februar 2017 beantragte die RK-N mit zwölf zu zwölf Stimmen bei einer Enthaltung und mit Stichentscheid des Präsidenten, der Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit der RK-N stellte dahingegen den Antrag an das Plenum, der Initiative Folge zu geben. Am 13. März 2017 entschied der Nationalrat mit 109 zu 77 Stimmen bei zwei Enthaltungen der parlamentarischen Initiative Folge zu geben. Diesem Beschluss folgte die RK-S am 25. April 2017 mit sechs zu drei Stimmen bei einer Enthaltung. Damit wurde die RK-N beauftragt, innerhalb von zwei Jahren eine Vorlage auszuarbeiten. Mit dem schriftlichen Bericht vom 25. Januar 2019 beantragte die RK-N ohne Gegenantrag, die Frist für die Ausarbeitung eines Erlassentwurfes bis zur Frühjahrsession 2021 zu verlängern. Am 22. März 2019 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist des Geschäfts bis zur Frühjahrsession 2021, am 19. März 2021 wurde die Frist um weitere zwei Jahre verlängert.

Urheber der Parlamentarischen Initiative «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» vom 14. September 2016 ist Karl Vogler (Die Mitte-Fraktion. Die Mitte. EVP, Christlich-soziale Partei Obwalden). Die Initiative verlangt, dass Artikel 269d OR durch einen neuen Absatz 4 dahingehend zu ändern ist, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c OR vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Am 19. Oktober 2017 hat die RK-N der Parlamentarischen Initiative Folge gegeben. Am 21. August 2018 stimmte auch die RK-S zu. Schliesslich verlängerte der Nationalrat am 25. September 2020 die Frist zur Behandlung bis zur Herbstsession 2022.

Die Parlamentarische Initiative «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» wurde am 15. September 2016 von Nationalrat Olivier Feller (FDP-Liberale Fraktion, FDP.Die Liberalen) eingereicht. Er verlangt, dass Artikel 269d OR um einen vierten Absatz ergänzt wird, wonach für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung eine auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig ist. Am 19. Oktober 2017 hat die RK-N der Parlamentarischen Initiative Folge gegeben. Am 21. August 2018 stimmte auch die RK-S zu. Schliesslich verlängerte der Nationalrat am 25. September 2020 die Frist zur Behandlung bis zur Herbstsession 2022.

Am 12. Dezember 2018 reichte Nationalrat Giovanni Merlini (FDP-Liberale Fraktion, FDP.Die Liberalen) die Parlamentarische Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» ein. Infolge Ausscheidens des Urhebers aus dem Nationalrat anlässlich der parlamentarischen Gesamterneuerungswahlen vom Herbst 2019 infolge Nichtkandidatur für den Nationalrat, übernahm Nationalrätin Christa Markwalder (FDP-Liberale Fraktion, FDP.Die Liberalen) die parlamentarische Initiative am 5. Dezember 2019. Am 14. November 2019 hat die RK-N der Parlamentarischen Initiative Folge gegeben. Am 10. August 2020 stimmte auch die RK-S zu.

1.2 Arbeiten der Kommission

Die RK-N hat die Arbeiten an der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen an ihrer Sitzung vom 5. Februar 2021 aufgenommen. Dabei hat sie entschieden, die vier parlamentarischen Initiativen in einem einzigen Verfahren umzusetzen, aber in verschiedenen Entwürfen. Vor dem Hintergrund, dass die parlamentarischen Initiativen 16.458 (Vogler) und 16.459 (Feller) den gleichen Artikel betreffen,

¹ SR 220

wurde vorgeschlagen, sie in einem einzigen Entwurf umzusetzen. Damit kann eine einzige Vernehmlassung zu drei separaten Vorentwürfen durchgeführt werden. An ihrer Sitzung vom 24. Juni 2021 hat die RK-N die drei Vorentwürfe bereinigt und in den Gesamtabstimmungen mit folgenden Stimmenverhältnissen angenommen. Mit zwölf zu neun Stimmen bei zwei Enthaltungen verabschiedete sie die Vorlage 1 (Untermiete), mit dreizehn zu zwei Stimmen bei acht Enthaltungen die Vorlage 2 (Formvorschriften) und mit dreizehn zu neun Stimmen die Vorlage 3 (Kündigung wegen Eigenbedarfs). An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und entschied gleichzeitig, zu den Vorlagen die Vernehmlassung zu eröffnen. Die Kommission wurde bei ihren Arbeiten vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstützt.

2 Gegenstand der Vernehmlassungsvorlagen

2.1 Einleitung

Die Vernehmlassungsvorlagen und der erläuternde Bericht beziehen sich auf die vier parlamentarischen Initiativen «Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen». Die drei zuerst genannten Vorstösse sehen eine Änderung des Mietrechts im OR vor, während die zuletzt erwähnte parlamentarische Initiative zusätzlich noch eine Anpassung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO)² bezweckt. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs, des Verfahrensstadiums und der Prozessökonomie werden die mit den vier parlamentarischen Initiativen angestrebten Anpassungen in einem Vernehmlassungsverfahren unterbreitet. Es sind aber drei Vorentwürfe vorgesehen, jeweils mit dem angepassten Wortlaut der betroffenen Artikel und mit den Minderheiten zu einzelnen Absätzen oder zu den Artikeln als solche (Vorlage 1 und Vorlage 3).

2.2 Vorlage 1: Die Untermiete

Vorlage 1 sieht eine Anpassung von Artikel 262 OR Untermiete und Artikel 291 OR Unterpacht vor und enthält auch die Minderheiten.

Eine Minderheit beantragt das Nichteintreten auf die Vorlage (Ablehnung in der Gesamtabstimmung). Im Zusammenhang mit Artikel 262 OR gab es im Weiteren Minderheiten zu den Absätzen 4 und 6.

Betreffend Artikel 291 OR gab es Minderheiten zu den Absätzen 4 und 6. Ein Minderheitsantrag verlangt die Streichung.

2.3 Vorlage 2: Formvorschriften

Entsprechend der Vorlage 2 soll Artikel 269d OR mit zwei Absätzen ergänzt werden. Zu diesem Vorentwurf gab es keine Minderheiten.

2.4 Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der Vorentwurf enthält eine Änderung von Artikel 261 Absatz 2 OR, Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR und Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR. Eine Minderheit möchte auf die Vorlage 3 nicht eintreten (Ablehnung in der Gesamtabstimmung). Sämtlichen drei erwähnten Bestimmungen hat die Minderheit eigene Formulierungen gegenübergestellt.

3 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 6. September 2021 eröffnete die RK-N die Vernehmlassung zu den Vorentwürfen in Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden, 16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen, 16.459 n Pa.

² SR 272

lv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären und 18.475 n Pa. lv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.

Die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen, namentlich die Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden wurden eingeladen, sich zu den drei Vorlagen zu äussern. Die Vernehmlassungsvorlage wurde auch im Internet auf der Website des Bundes (www.fedlex.admin.ch) veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Vernehmlassungsfrist am 6. Dezember 2021 sind insgesamt 64 Antworten eingegangen. Mit Ausnahme der Kantone UR, SZ, VS und JU haben alle Kantone eine Stellungnahme eingereicht. Der Kanton BL hat den Verzicht auf eine inhaltliche Stellungnahme erklärt.

Im Weiteren sind Stellungnahmen von fünf in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien eingegangen. Es sind dies: Die Mitte, FDP, Die Liberalen (FDP), Grüne Partei der Schweiz (GPS), Schweizerische Volkspartei (SVP) und Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS).

Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete haben der Schweizerische Gemeindeverband (SGV) und der Schweizerische Städteverband (SSV) geantwortet.

Mit dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv) und dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB) haben zwei gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft inhaltlich Stellung genommen. Der Schweizerische Arbeitgeberverband hat auf eine materielle Stellungnahme verzichtet.

Insgesamt vierzehn weitere geladene interessierte Organisationen haben eine inhaltliche Stellungnahme eingereicht: Hauseigentümerverband Schweiz (HEV), Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Fédération romande immobilière (FRI), Chambre genevoise immobilière (CGI), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Casafair Schweiz (Casafair), wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (WBG Schweiz), Association suisse des locataires / Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (ASLOCA/MV), Associazione Svizzera Inquilini – Sezione delle Svizzera Italiana (ASI-SSI), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD), Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR-ASM) und die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und der Verband Schweizerischer Kantonalbanken (VSKB) haben auf eine substanzielle Stellungnahme verzichtet.

Zudem haben sich die folgenden 16 nicht geladenen Organisationen zu den Vorlagen geäußert: Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs), Section vaudoise de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Vaud), Centre Patronal (CP), Fédération des Entreprises Romandes (FER), GastroSuisse, Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV BS), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental-Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland), Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH), Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) und Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

4.1 Einleitung

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens. Für detaillierte Begründungen wird auf die Originalstellungen verwiesen. Gemäss Artikel 9 des Vernehmlassungsgesetzes³ sind die Vernehmlassungsunterlagen sowie auch die Stellungnahmen der Vernehmlassungsteilnehmerinnen und Vernehmlassungsteilnehmer, und der Ergebnisbericht, öffentlich zugänglich.⁴

4.2 Generelle Beurteilung der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen und des Vorgehens

4.2.1 Stellungnahmen zu den Vorlagen allgemein

Von den im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingegangenen 64 Antworten enthalten 60 eine inhaltliche Stellungnahme. Gegenstand der Vernehmlassung waren drei Vorlagen enthaltend die Beschlüsse der Mehrheit der RK-N und mehrere Minderheiten der RK-N im Zusammenhang mit der Vorlage 1: Untermiete und der Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die Vernehmlassungsteilnehmenden bzw. ihre Mitglieder sehen sich nicht von allen Vorlagen im gleichen Umfang betroffen. Aus diesem Grund hat ein Teil der Antwortenden ausdrücklich auf eine Einschätzung zu einzelnen Vorlagen verzichtet. Innerhalb der jeweiligen Vorlagen gab es ebenfalls eine unterschiedliche Anzahl Rückmeldungen.

Die unterbreiteten Anpassungen und Ergänzungen des OR werden unterschiedlich gewürdigt. Zahlreiche Stellungnahmen enthielten Anträge und / oder Vorschläge für alternative Formulierungen. Ein Teil der Antwortenden hat zu den drei Vorlagen dieselbe Meinung entwickelt, während andere Vernehmlassungsteilnehmende je nach Vorlage eine andere Einschätzung gewonnen haben.

Zur Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen generell und der damit verbundenen Anpassungen bzw. Ergänzungen des OR hat sich ein Teil der Vernehmlassungsteilnehmenden allgemein bzw. in einem Fazit geäußert. In anderen Antworten wurde direkt mit Bezug auf die einzelnen Vorlagen Stellung genommen. Insgesamt sind dreizehn zustimmende und sieben grundsätzlich zustimmende Stellungnahmen bzw. im Grundsatz die Stossrichtung unterstützende Antworten zu den Vorlagen eingegangen. In einer Antwort wird festgehalten, dass gewisse Zielsetzungen unterstützt werden. Zwei Vernehmlassungsteilnehmende sind mit der Umsetzung nur teilweise einverstanden. Die Inhalte der Vorlage teilweise unterstützt und teilweise abgelehnt haben drei Vernehmlassungsteilnehmende. In elf Antworten wird festgehalten, dass zwei Vorlagen abgelehnt und eine Vorlage mit Widerwillen zur Kenntnis genommen wird. Grundsätzlich abgelehnt oder vollständig abgelehnt werden die Vorlagen in zwei Stellungnahmen.

Zugestimmt haben sieben Kantone (ZH, NW, GL, AR, AI, AG, TG), ein gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft (sgv), drei weitere interessierte Organisation (USPI, CGI, Casafair) sowie zwei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, SVBK). Der Kanton TG weist darauf hin, dass die Mehrheitsvarianten unterstützt werden.

Nur grundsätzlich zugestimmt haben fünf Kantone (LU, OW, SH, SG, TI), im Grundsatz die Stossrichtung unterstützt und auf den Anpassungsbedarf hingewiesen hat eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SVP) und eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (FER).

Die Vorlagen zum Teil unterstützt und zum Teil abgelehnt haben zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (FDP: Zustimmung zu Vorlage 1 und Vorlage 2 betreffend Faksimile; Ablehnung Vorlage 3 und Vorlage 2 betreffend Staffelmiete; GPS: Zustimmung zur Vorlage 2; Ablehnung der Vorlagen 1 und 3), eine weitere interessierte Organisation (FRI: Unterstützung der Vorlage 1, Vorlage 2 – betreffend Faksimile und Vorlage 3, Ablehnung der Vorlage 2 – betreffend Staffelmiete).

Ein nicht offiziell eingeladener Teilnehmender unterstützt gewisse Zielsetzungen der Revision (Gastro-Suisse).

³ Bundesgesetz über das Vernehmlassungsverfahren (Vernehmlassungsgesetz, VIG) vom 18. März 2005 (SR 172.061).

⁴ Die vollständigen Unterlagen können auf der folgenden Website eingesehen werden: www.fedlex.admin.ch > Vernehmlassungen > Abgeschlossene Vernehmlassungen > 2021 > Parl. > Vernehmlassung 2021/91.

Eine weitere interessierte Organisation (HEV) und eine nicht offiziell angeschriebene Vernehmlassungsteilnehmende (VZI) sind mit der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen nur teilweise einverstanden.

Drei weitere interessierte Organisationen (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) und acht nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) lehnen die Vorlagen 1 und 3 ausdrücklich ab und nehmen die Vorlage 2 explizit widerwillig zur Kenntnis.

Dagegen wurden die Vorlagen von einer in der Bundesversammlung vertretenen politischen Partei (SPS) grundsätzlich und von einem gesamtschweizerischen Dachverband der Wirtschaft (SGB) rundweg abgelehnt. Die SPS verweist in einer Fussnote auf die Nichteintretensanträge zu den Vorlagen 1 und 3. Von Seiten des SGB wird zusätzlich noch auf die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz verwiesen.

Bei einem Kanton (NE) haben die Vorlagen keine besonderen Bemerkungen erforderlich gemacht. Eine weitere interessierte Organisation (SVR-ASM) hat die Stellungnahme auf die Auswirkungen der vorgeschlagenen Gesetzesanpassungen auf die Anwendung des Mietrechts in der Praxis beschränkt. Zum politischen Entscheid, die Rechte der Vermieterschaft zum Teil zu stärken, hat sich die SVR-ASM einer Stellungnahme enthalten.

Mehrere Teilnehmende gehen darauf ein, in welchem Umfang sie bzw. ihre Mitglieder von den vorgeschlagenen Anpassungen des OR betroffen sind. Weiter wird auf die bestehende Wohnungsnot in bestimmten Kantonen oder Regionen hingewiesen. In Bezug auf die Würdigung der Vorlagen differenzieren einige Vernehmlassungsteilnehmende zwischen den vier parlamentarischen Initiativen als solchen und der Umsetzung dieser Vorstösse durch die im Vernehmlassungsverfahren unterbreiteten drei Vorlagen. Aus der Unterstützung der vier parlamentarischen Initiativen resultiert nicht in jedem Fall eine Unterstützung sämtlicher Vorlagen. Hinsichtlich Umsetzung werden einzelne Vorlagen bzw. Teile davon abgelehnt.

In befürwortenden Stellungnahmen wird unter anderem die Stärkung der Eigentumsrechte angeführt. Die Vorlagen würden der Missbrauchsbekämpfung dienen und gewisse Abläufe vereinfachen sowie bürokratische Umtriebe abbauen. Durch eindeutigere Regelungen könnten Verfahren vermieden werden. Die Rechtssicherheit würde durch die Umsetzung der Vorlagen gefördert. Zustimmende bzw. eher zustimmende Vernehmlassungsteilnehmende gehen davon aus, dass die Vorlagen die Interessen sämtlicher Vertragsparteien berücksichtigen. Zudem werde das Gleichgewicht zwischen den Beteiligten wiederhergestellt.

In ablehnenden Antworten wird die Einschätzung vorgenommen, dass die Vorlagen Verschärfungen zulasten der Mieterinnen und Mieter enthalten. Ein Teil der Vernehmlassungsteilnehmenden weist darauf hin, dass es sich bei der Mieterschaft um die strukturell schwächere Partei handelt. Die Rechtsstellung der Mieterinnen und Mieter würde durch die Vorlagen verschlechtert. Das Ungleichgewicht zwischen Mietenden und Vermietenden würde mit den vorgeschlagenen Anpassungen noch akzentuiert werden.

4.2.2 Stellungnahmen zu den Minderheiten allgemein

In einem allgemeinen Sinn haben sich nur wenige Vernehmlassungsteilnehmende ausdrücklich zu den Minderheitsvorschlägen geäußert. Während in den betreffenden Antworten die Haltung zu den Anträgen der Minderheiten in einer Einleitung oder einem Fazit zum Ausdruck gekommen ist, haben andere Teilnehmende bei der Erläuterung der einzelnen Artikel ihre Auffassung zu den Minderheiten dargelegt. Gegenstand dieses Abschnittes sind die Positionen zu den Minderheiten allgemein. Die im Zusammenhang mit konkreten Bestimmungen gemachten Ausführungen zu den jeweiligen Minderheitsvorschlägen werden nachfolgend bei der Zusammenfassung der Ergebnisse zu den einzelnen Artikeln dargelegt werden.

Die Minderheiten zu Vorlage 1 und Vorlage 3 werden von einer in der Bundesversammlung vertretenen politischen Partei (GPS) unterstützt.

Die Positionen der Minderheiten, wonach die Gesetzesentwürfe nicht notwendig seien, werden von einem gesamtschweizerischen Dachverband der Wirtschaft (sgv) abgelehnt. Weiter stossen die Minderheiten bei zwei weiteren interessierten Organisation (USPI, CGI) und zwei nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (CP, FER) auf Ablehnung.

4.2.3 Stellungnahmen zum Vorgehen bei der Revision

Zum Vorgehen, die Anpassungen in einem Vernehmlassungsverfahren mit drei Vorentwürfen zu unterbreiten haben sich diverse Vernehmlassungsteilnehmende geäussert. Insgesamt sind vier zustimmende Stellungnahmen eingegangen. Das Vorgehen wurde von einem Kanton (FR) begrüsst. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (FDP) erachtete die Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen in einer Vernehmlassungsvorlage als absolut richtig und begrüssenswert. Zwei weitere interessierte Organisation (FRI, Casafair) weisen auf das Scheitern von anderen umfassenderen Revisionsprojekten im Mietrecht hin und sehen deswegen im gewählten Vorgehen von punktuellen Anpassungen Vorteile.

Vor dem Hintergrund weiterer hängiger Vorstösse wurden die Aufteilung der Revision in mehrere Etappen oder die Aufteilung in mehrere Rechtsakte in fünfzehn Stellungnahmen kritisiert. Abgelehnt wurde das Vorgehen bezüglich Anpassungen im Mietrecht von einer in der Bundesversammlung vertretenen politischen Partei (GPS), von einem gesamtschweizerischen Dachverband der Wirtschaft (SGB), von drei weiteren interessierten Organisation (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) und von zehn nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH).

In den Stellungnahmen, welche die Entscheidung der RK-N betreffend das Vorgehen begrüssen, wurde auf die Effizienz hingewiesen. Es würde sich um eine kohärente Gesamtsicht handeln und die Einheit der Materie würde gewahrt.

Andere Vernehmlassungsteilnehmenden lehnen das Vorgehen der RK-N ab und bezeichnen es als unverständlich. Die Aufteilung in mehrere Projekte würde die Wahrnehmung der demokratischen Rechte und insbesondere die Möglichkeit ein Referendum zu organisieren, erschweren. Die RK-N wird auch dazu eingeladen, die Revision nach dem üblichen Vorgehen durchzuführen.

Eine weitere interessierte Organisation (Casafair) identifiziert im Mietrecht einen grossen Reformbedarf und erachtet in verschiedenen Bereichen Änderungen als dringend nötig. Diese Brennpunkte würden von den Vorlagen nicht aufgegriffen.

4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 1: Untermiete

4.3.1 Vorlage insgesamt

4.3.1.1 Zur Vorlage allgemein

Die eingegangenen Stellungnahmen enthalten Ausführungen zur Vorlage 1 allgemein sowie zu einzelnen Absätzen, namentlich 1, 2, 4 und 6 von Artikel 262 OR. Zu den Absätzen 3 und 5 von Artikel 262 OR sind nur wenige Rückmeldungen eingegangen. Im Zusammenhang mit Artikel 262 OR (Untermiete) haben mehr Teilnehmende als zu Artikel 291 OR (Unterpacht) eine Meinung mitgeteilt.

Elf Kantone haben sich allgemein zur Vorlage 1 bezüglich Untermiete geäussert. Grundsätzlich zustimmende Äusserungen wurden von fünf Kantonen (ZH, NW, FR, SG, TI) abgegeben. Ein Kanton (SG) befürchtet im Zusammenhang mit der nicht abschliessenden Aufzählung der Verweigerungsgründe in Artikel 262 Absatz 4 OR Rechtsunsicherheit bei den Betroffenen. Zwei Kantone (BE, BS) sind mit den Änderungen weitgehend einverstanden, äussern sich zu Artikel 262 Absatz 4 OR kritisch und beantragen in diesem Punkt der Minderheit I zu folgen. Zwei andere Kantone (ZG, SO) stimmen einem Teil der Anpassungen zu und stellen in Bezug auf weitere Punkte Anträge für andere Lösungen bzw. regen angepasste Formulierungen an. Zwei Kantone (GR, VD) haben in ablehnender Weise auf die vorgeschlagenen Änderungen bzw. Ergänzungen der Artikel 262 und 291 OR reagiert. Falls eine Revision unumgänglich sein sollte, könnte sich ein Kanton (GR) eventualiter mit bestimmten Absätzen einverstanden erklären, lehnt aber Artikel 262 Absatz 4 OR und Artikel 291 Absatz 4 OR ab.

Ein Kanton (FR) bestätigt die Meinung der Minderheiten nicht. Ein weiterer Kanton (AG), lehnt die Minderheiten I, II und III ab. Ein Kanton (BS) lehnt die Minderheit II klar ab.

Von vier in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien sind Stellungnahmen zur Vorlage 1 allgemein eingegangen. Die FDP und die SVP unterstützen die vorgeschlagenen Revisionen. Ablehnend hat sich die SPS geäußert. Von Seiten der GPS wird die Vorlage zur Untermiete ebenfalls abgelehnt, sie unterstützt aber die Minderheiten. Weiter plädiert die GPS für Nichteintreten beziehungsweise Ablehnung in der Gesamtabstimmung. Die SPS unterstützt die Minderheiten I, III und IV. Die Minderheiten I und III werden von Der Mitte abgelehnt. Im Verhältnis zur Mehrheit erachtet die Die Mitte die Minderheit II als vorzugswürdig. Die SVP unterstützt jeweils die Minderheit II.

Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete haben zwei Verbände, der SSV und der SGV, allgemein zur Vorlage 1 Stellung bezogen. Der SGV unterstützt die vorgeschlagenen Änderungen, während eine grosse Mehrheit der Mitgliedstädte des SSV Befürchtungen hegt. Als Vermieterinnen von Wohnungen würden sich die Städte von dieser Vorlage als nicht betroffen sehen. Die aktuelle Gesetzgebung würde als ausreichend erachtet, um gegen Fälle unerlaubter Untermiete vorgehen zu können.

Geteilte Einschätzungen finden sich auch bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft. Auf Zustimmung stösst die Vorlage 1 beim sgV und auf Ablehnung beim SGB.

Dreizehn weitere interessierte Organisationen haben sich allgemein zur Vorlage 1 bzw. zu den Anträgen der Minderheit geäußert. Sieben Verbände, nämlich HEV, CATEF, USPI, FRI, CGI, SVIT und VIS begrüßen zumindest grundsätzlich die vorgeschlagenen Änderungen bzw. Ergänzungen des OR. Zum Teil werden Änderungsvorschläge unterbreitet. Casafair befürwortet die in die Vernehmlassung gegebenen Entwürfe, weist aber im Zusammenhang mit der Untermiete darauf hin, dass der Entwurf nicht zwischen der vollständigen und der teilweisen Untervermietung unterscheidet. USPI lehnt die Minderheiten I, II, III und IV ab. Der HEV lehnt die Minderheiten I sowie III ab und zieht die Mehrheit der Minderheit II vor. Von Seiten der CATEF werden die Minderheiten I und II abgelehnt. Das CGI äussert sich kritisch zu den Minderheiten I und II. Falls ein Entscheid zwischen der Minderheit I und II erforderlich wäre, würde das CGI den Vorschlag der Minderheit I bevorzugen. Auch die Minderheit III wird vom CGI nicht unterstützt. Der SVIT lehnt die Minderheit I, III und IV ab. Den Vorschlag der Kommissionsmehrheit erachtet der SVIT im Verhältnis zur Minderheit II als vorzugswürdig. Auch der VIS lehnt die Minderheiten I und III ab und bevorzugt den Vorschlag der Mehrheit gegenüber dem Anliegen der Minderheit II. WBG Schweiz lehnt die beiden Minderheitsanträge zu Absatz 4 ab. Die Minderheitsanträge I und III werden von KGAST abgelehnt. WBG Schweiz weist darauf hin, dass die vorgeschlagenen Änderungen die Problematik der wiederholten kurzzeitigen Vermietungen auf Buchungsplattformen nicht lösen würden. Die Vorlage als solche wird von drei weiteren interessierten Organisationen, ASLOCA/MV, ASI-SSI und MVD, abgelehnt. ASLOCA/MV, ASI-SSI und MVD unterstützen die Minderheit I zu Absatz 4 Buchstabe d.

Drei weitere interessierte Organisationen haben Vorschläge für Anpassungen des VE gemacht. Casafair schlägt eine Differenzierung der Formschriften bei der Untermiete vor, abhängig davon, ob eine vollständige oder teilweise Gebrauchsüberlassung an einen Dritten erfolgt. WBG Schweiz beantragt die Verankerung von griffigen Regelungen betreffend die wiederholten kurzzeitigen Vermietungen über Buchungsplattformen in die überarbeitete Vorlage 1. Als eine Möglichkeit wird eine Begrenzung der kurzfristigen Vermietungen über Buchungsplattformen auf 30 Tage pro Jahr angeregt. KGAST betont, dass bei der Gesetzesanpassung die unterschiedliche Gestaltung von Gewerbemietverträgen zu berücksichtigen ist.

Von sechzehn nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden äussern sich vier Organisationen (CP, FER, SVBK, VZI) zustimmend bzw. eher zustimmend. Eine Vereinigung (GastroSuisse) unterstützt die Bestrebungen, das Mietrecht effizienter zu gestalten und missbräuchliche Untermiete zu unterbinden. Der Branchenverband hat aber den Eindruck gewonnen, dass die vorgeschlagenen Anpassungen über das Ziel hinausgehen und die Position der Mietenden sowie Pächterinnen und Pächter massiv verschlechtern. Dahingegen lehnen elf Verbände (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) die Vorlage 1 ab. ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland und MV ZH unterstützen die Minderheit I betreffend Absatz 4 Buchstabe d. GastroSuisse unterstützt einen Teil des Antrags der Minderheit I. Das CP lehnt die Vorschläge der Minderheiten I, II, III und IV ab. Kritisch gegenüber den Anträgen der Minderheiten I, II und III äussert sich auch die

FER. Der SVBK unterstützt die Minderheit III und lehnt die Minderheitsanträge I und II zu Artikel 262 Absatz 4 OR ab. Die Minderheitsanträge I-III zu Artikel 291 OR werden vom SVBK abgelehnt. Von Seiten der VZI werden die Minderheit I und die Minderheit III abgelehnt. Dem Vorschlag der Mehrheit ist nach Auffassung der VZI im Verhältnis zum Antrag der Minderheit II der Vorzug einzuräumen.

In den Stellungnahmen, welche der Vorlage 1 zur Untermiete positiv gegenüberstehen, wird hervorgehoben, dass klare Anforderungen an die Untermiete geschaffen werden. Missbräuchliche Sachverhalte, unter anderem auch im Zusammenhang mit der Untervermietung über Plattformen im Internet könnten verhindert werden. Die Vermieterinnen und Vermieter könnten gewisse Fälle effektiv sanktionieren und ständiger Untermiete könnte entgegengewirkt werden. Die Vermietenden würden besser geschützt und es würde Rechtssicherheit geschaffen. Ein Teil der Antwortenden hat den Eindruck gewonnen, dass die Ziele der zugrundeliegenden parlamentarischen Initiative erreicht werden.

Andererseits wird in den ablehnenden Stellungnahmen zum Teil darauf hingewiesen, dass sich die bisherige Regelung bewährt hat und deshalb nicht geändert werden sollte. Wiederholt wird namentlich unter dem Blickwinkel der Rechtsfolgen beanstandet, dass die Vorlage keine Unterscheidung zwischen der Untervermietung ganzer Wohnungen und einzelner Zimmer, d. h. zwischen vollständiger und partieller Untervermietung, macht. Es wird auch darauf hingewiesen, dass es für die Untervermietung insbesondere eines Zimmers soziale, nachvollziehbare Gründe geben kann, welche beispielsweise mit der persönlichen Situation der Mieterschaft zu tun haben. In der Vorlage 1 sehen mehrere Vernehmlassungsteilnehmende eine Schwächung des grundsätzlichen Rechts auf Untervermietung. Es werden auch Befürchtungen geäußert, dass finanziell schwächere Mietende vertrieben werden. In Bezug auf die Unterverpachtung im Bereich der Geschäftsräumlichkeiten werde eine verbreitete Praxis ignoriert. Mehrmals wird die Einschätzung vorgebracht, dass die Vorlage 1 einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit darstellt. Im Unterschied zu einem Teil der befürwortenden Antworten, versprechen sich ablehnende Stellungnahmen durch die Umsetzung der Vorlage 1 keine Begrenzung der Untervermietung über Plattformen wie Airbnb.

4.3.1.2 Anpassung von Artikel 291 OR Unterpacht

In fünf Stellungnahmen wird die Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 291 OR als solche thematisiert. Eine Antwort befürwortet im Falle der Anpassung von Artikel 262 OR die entsprechende Änderung von Artikel 291 OR. In zwei weiteren Antworten wird die Anpassung ebenfalls begrüßt. Zwei Stellungnahmen äussern sich kritisch.

Nach der Einschätzung eines Kantons (BS) müsste Artikel 291 OR konsequenterweise angepasst werden, wenn Artikel 262 OR geändert werden sollte. Abgelehnt wird dahingegen eine ausschliessliche Anpassung von Artikel 291 OR. Ein Kanton (GE) zitiert im Zusammenhang mit der Anpassung von Artikel 291 OR eine Passage aus dem erläuternden Bericht (S. 16 betreffend Parallelen). Eine weitere interessierte Organisation (CATEF) begrüßt die Anpassung von Artikel 291 OR im Zuge der Änderung der Regelung über die Untermiete. Ein Kanton (BE) meldet bezüglich Notwendigkeit der Änderung von Artikel 291 OR Zweifel an. Es sei fraglich, ob die bei der Untermiete auftretenden Probleme auch im Zusammenhang einer Vermietung bei der Pacht eine Rolle spielen würden. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SPS) weist darauf hin, dass sich im Pachtrecht wesentliche andere Fragen öffnen. Die Untervermietung von Geschäftsräumlichkeiten würde im Pachtrecht eine wichtige Rolle spielen. In diesem Bereich würde die Missbrauchsproblematik sich nicht in derselben Weise wie bei Wohnräumen stellen.

4.3.2 Artikel 262 OR Untermiete

4.3.2.1 Artikel 262 Absatz 1 OR Untermiete

Zu Artikel 262 Absatz 1 OR sind insgesamt 28 Stellungnahmen eingegangen. 19 Teilnehmende äussern sich positiv, ein Teilnehmender kann den Absatz eventualiter akzeptieren. In vier Antworten wird ausgehend von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters noch eine Ergänzung vorgeschlagen. Zwei Antworten enthalten einen Hinweis auf konkrete Regelungen von Rahmenmietverträgen, die aufgegriffen werden. Von Seiten zweier Verbände wird sowohl auf einen Vorteil als auch auf eine Problematik hingewiesen.

Sieben Kantone (BE, LU, ZG, FR, SO, AG, TI) begrüßen oder befürworten zumindest grundsätzlich das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung. Ein Kanton (GE) regt noch die Einführung einer

Frist des Vermieters zur Beantwortung des Untermietbegehrens an. Ein Kanton (GR) kann den Absatz eventualiter akzeptieren, wenn es unumgänglich sein sollte.

Drei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (Die Mitte, FDP, SVP) unterstützen das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bzw. äussern sich wohlwollend dazu.

Mit dem SGV äussert sich ein gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete positiv zum Erfordernis der Schriftlichkeit.

Fünf weitere interessierte Organisation (HEV, SVIT, VIS, SVR-ASM, KGAST) äussern sich wohlwollend zur Schriftlichkeit der Zustimmung. Eine andere weitere interessierte Organisation (CATEF) schlägt ausgehend von der schriftlichen Zustimmung noch eine Ergänzung betreffend Zeitpunkt und unter Umständen eine Frist für den Vermieter vor. Eine weitere interessierte Organisation (CGI) erachtet die schriftliche Zustimmung als notwendig und schlägt vor, dass diese vorgängig einzuholen ist. Eine Klarstellung der Situation wird von einer weiteren interessierten Organisation (Casafair) insbesondere in der schriftlichen Zustimmung gesehen, dahingegen würde das Problem der kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen nicht behoben. Wie das CGI sieht auch Casafair eine Lösung in einer vorgängigen Zustimmung. Das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung kommt nach der Auffassung von WBG Schweiz den Vorständen der Wohnbaugenossenschaften entgegen. Die Schriftlichkeit alleine führe aber nicht zu einer Verbesserung der Situation im Zusammenhang mit wiederholten kurzzeitigen Vermietungen auf Buchungsplattformen. Von Seiten einer weiteren interessierten Organisation (USPI) wird darauf hingewiesen, dass eine in den geltenden Artikel 8 des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz und Artikel 22 Absatz 1 der règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) vorgesehene Anforderung aufgenommen wird.

Drei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (GastroSuisse, SVBK, VZI) begrüßen die Anpassung. Eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (FER) schlägt noch eine Ergänzung in dem Sinne vor, dass die schriftliche Zustimmung vorgängig einzuholen ist. Eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP) weist darauf hin, dass eine in den geltenden Artikel 8 des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz und Artikel 22 Absatz 1 der règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) vorgesehene Anforderung aufgenommen wird.

4.3.2.2 Artikel 262 Absatz 2 OR Untermiete

Zu Artikel 262 Absatz 2 sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen. 19 Teilnehmende äussern sich zustimmend bzw. eher positiv, während ein Teilnehmender der Regelung kritisch gegenübersteht. Ein Teilnehmender kann den Absatz eventualiter akzeptieren.

Sechs Kantone (OW, ZG, SO, AG, TI, GE) stehen der Anpassung positiv oder eher zustimmend gegenüber. Ein Kanton (LU) hat zur Formulierung eine gewisse Kritik vorzubringen. Ein Kanton (GR) kann den Absatz eventualiter akzeptieren, wenn es unumgänglich sein sollte.

Zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (FDP, SVP) begrüßen das Erfordernis der Schriftlichkeit des Untermietbegehrens.

Fünf weitere interessierte Organisation (HEV, CATEF, USPI, SVIT, VIS) äussern sich positiv bzw. wohlwollend zur Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete. Eine weitere interessierte Organisation (CGI) erachtet die Anforderung als logisch und schlägt noch eine Ergänzung vor.

Vier nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, GastroSuisse, SVBK, VZI) äussern sich zustimmend zur Anpassung. Von Seiten einer nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (FER) wird eine Ergänzung vorgeschlagen.

4.3.2.3 Artikel 262 Absatz 3 OR Untermiete

Zu Artikel 262 Absatz 3 OR sind insgesamt elf Stellungnahmen eingegangen. Neun Teilnehmende äussern sich positiv, während eine Teilnehmende der Regelung kritisch gegenübersteht. Ein Teilnehmender kann den Absatz eventualiter akzeptieren.

Vier Kantone (ZG, AG, TI, GE) stimmen der Anpassung zu bzw. äussern sich wohlwollend dazu. Ein Kanton (GR) kann den Absatz eventualiter akzeptieren, wenn es unumgänglich sein sollte. Ein Kanton (LU) weist darauf hin, dass die Information nur schriftlich möglich sein sollte. Ein anderer Kanton (TI) schlägt vor, dass der Mieter bei Änderungen des Untermietvertrags eine neue schriftliche Genehmigung des Vermieters einholen sollte.

Von Seiten einer weiteren interessierten Organisation (SVIT) wird die Ergänzung begrüsst. Eine weitere interessierte Organisation (CGI) begrüsst die Anpassungen, erachtet aber die Folgen der Nichteinhaltung als ein wenig schwach. Eine weitere interessierte Organisation (CATEF) vertritt die Auffassung, dass der Absatz überarbeitet werden sollte und schlägt eine neue Formulierung vor.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) begrüsst die Ergänzung.

4.3.2.4 Artikel 262 Absatz 4 OR Untermiete

4.3.2.4.1 Mehrheit

Zu Artikel 262 Absatz 4 OR sind insgesamt 47 Stellungnahmen bzw. Hinweise eingegangen. Die SVR-ASM als weitere interessierte Organisation hat sich einer inhaltlichen Stellungnahme zu den politischen Fragen enthalten und Hinweise aus der Perspektive der Rechtsanwender gemacht. Zudem hat die SVR-ASM eine Änderung der Formulierung vorgeschlagen.

Der Absatz enthält zwei Aspekte, welche zu Rückmeldungen Anlass gegeben haben. Einerseits die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe durch das Wort «insbesondere» und andererseits den neuen Verweigerungsgrund in Buchstabe d. (zeitliche Grenze von zwei Jahren). Da die beiden erwähnten Punkte in einem Absatz vereinigt sind, beziehen sich die Zahlen in diesem Abschnitt auf die Stellungnahmen zu Absatz 4 insgesamt. Nachfolgend erfolgt eine Aufgliederung nach konkretem Inhalt der Antworten. Teilweise haben sich die Vernehmlassungsteilnehmenden zu beiden Punkten geäussert, teilweise erfolgte eine Fokussierung auf ein Element.

Sieben Stellungnahmen befürworten die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe. In einer Rückmeldung wird die Erweiterung des Anwendungsbereiches der Verweigerungsgründe begrüsst. Zwölf Antworten äussern sich kritisch zur nicht abschliessenden Aufzählung der Verweigerungsgründe.

Fünfzehn Antworten äussern sich positiv zur Befristung der Untermiete, während 23 Stellungnahmen dieser Änderung kritisch gegenüberstehen. In einer Antwort wird die Einführung eines neuen Verweigerungsgrundes begrüsst, die Formulierung aber als unklar erachtet. Bei einem Vernehmlassungsteilnehmenden äussert sich die grosse Mehrheit der Mitgliedstädte kritisch gegenüber einer Untermietdauer von zwei Jahren. Einzelne Mitgliedstädte desselben Vernehmlassungsteilnehmenden wünschen sich dahingegen eine weitere Verschärfung. In einer Stellungnahme werden die Einfügung eines neuen litera d. und die Anpassung der Formulierung betreffend die Befristung vorgeschlagen. Aus einer Stellungnahme geht hervor, dass die Beschränkung der Untermietdauer auf zwei Jahre bei einer vollständigen Untervermietung des Mietobjekts befürwortet wird. Von einem teilnehmenden Verband wird angeregt, dass die Verweigerung greifen kann, wenn eine Untermietdauer von weniger als einem Monat vorgesehen ist.

Ein Kanton (LU) befürwortet, dass die Regelung keine abschliessende Aufzählung von Verweigerungsgründen enthalten soll. Sieben Kantone (BE, SO, BS, SG, GR, VD, GE) lehnen die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe ab bzw. äussern sich kritisch dazu. Der Kanton SO regt das Beibehalten der geltenden Formulierung an. Der Kanton GR hält fest, dass Absatz 4 als abschliessender Negativ-Katalog ausgestaltet sein müsste, damit er eventualiter akzeptiert werden könnte. Eine Verweigerung solle nur möglich sein, wenn die Gründe nach lit. a bis d von Absatz 4 gegeben sind.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SVP) begrüsst den erweiterten Anwendungsbereich der Verweigerungsgründe. Zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (GPS, SPS) lehnen die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe ab.

Fünf weitere interessierte Organisation (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT) befürworten die nicht abschliessende Ausgestaltung der Liste der Verweigerungsgründe. Eine weitere interessierte Organisation (SVR-ASM) bringt einen kritischen Hinweis an.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (CP) äussert sich zustimmend zur beispielhaften Aufzählung der Verweigerungsgründe. Zwei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (GastroSuisse, MV BS) sind gegenüber der nicht abschliessenden Aufzählung kritisch.

Drei Kantone (ZH, SO, TI) befürworten die Befristung der Untermiete. Dahingegen wird die zeitliche Begrenzung in der Formulierung der Vorlage von fünf Kantonen (BE, ZG, BS, VD, GE) abgelehnt. Der Kanton TI stellt aber auch fest, dass die zeitliche Begrenzung sich bei der Vermietung von Geschäftsräumen als problematisch erweisen könnte. Der Kanton VD verweist auf eine vorzugswürdigere im

Kanton bereits angewendete Regelung. Von Seiten des Kantons GE wird eine Differenzierung von vollständiger und teilweiser Untervermietung angeregt. Ein Kanton (ZG) beantragt, dass die Verweigerung schriftlich zu erfolgen hat. In Bezug auf Absatz 4 Buchstabe d. wird eine Streichung oder allenfalls eine Beschränkung auf ganze Wohnungen angeregt.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (FDP) unterstützt die Beschränkung der Dauer der Untermiete auf zwei Jahre, während zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (GPS, SPS) sich kritisch äussern.

Mit dem SGV unterstützt ein gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete die Beschränkung des Anspruchs auf Untermiete auf zwei Jahre. Die in Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR genannte Untermietdauer von zwei Jahren erscheint einer grossen Mehrheit der Mitgliedstädte des SSV als zu kurz. Einzelne Mitgliedstädte des SSV wünschen sich dahingegen eine weitere Verschärfung.

Ein gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft, SGB, äussert sich kritisch zum Verweigerungsrecht bei einer Untermietdauer von mehr als zwei Jahren.

Sieben weitere interessierte Organisationen (HEV, USPI, CGI, SVIT, VIS, WBG Schweiz, KGAST) unterstützen die Beschränkung der Untermiete auf eine Dauer von zwei Jahren. Eine weitere interessierte Organisation (CATEF) erachtet die Einfügung eines neuen Buchstaben d. betreffend die Abweichung des Verwendungszwecks vom Vertragszweck und eine Anpassung des neuen Buchstabens e. betreffend die Befristung der Untermiete für nötig. Die Einführung eines neuen Verweigerungsgrunds wird von einer weiteren interessierten Organisation (FRI) begrüsst, gleichzeitig wird aber die Formulierung als unklar bezeichnet. FRI schlägt einen neuen Wortlaut vor. Eine weitere interessierte Organisation (Casafair) befürwortet die Beschränkung der Untermietdauer auf zwei Jahre bei einer vollständigen Untervermietung des Mietobjekts. Von Seiten dreier weiterer interessierter Organisationen (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) wird die Zweijahresfrist als zu kurz erachtet. Eine weitere interessierte Organisation (SVR-ASM) erachtet die Regelung als zu starr.

Zustimmung zur Anpassung erklären zwei nicht offiziell eingeladene Teilnehmende (CP, VZI). Mit der FER äussert sich eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende wohlwollend zur Änderung und schlägt noch eine Ergänzung vor. Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) schlägt vor, dass der Vermieter die Zustimmung verweigern darf, wenn eine Untermietdauer von weniger als einem Monat vorgesehen ist und beantragt die Streichung des Wortlauts von Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR der Vorlage. Von elf nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) wird die Frist von zwei Jahren als unangemessen erachtet.

4.3.2.4.2 Minderheit I

Zur Minderheit I haben sich insgesamt 38 Teilnehmende geäussert. 19 Stellungnahmen befürworten die Minderheit I bzw. äussern sich wohlwollend dazu, während dieser Vorschlag von 17 Teilnehmenden ausdrücklich abgelehnt bzw. kritisch betrachtet wird. Ein Teilnehmender verweist bezüglich der Haltung zur Minderheit I auf die vorangegangenen Ausführungen in der Antwort. In einer Stellungnahme wird festgehalten, dass die Minderheit I teilweise unterstützt wird.

Zwei Kantone (BE, BS) beantragen, dem Vorschlag der Minderheit I zu folgen. Der Kanton BS hält fest, dass die Minderheit I bevorzugt wird, falls der Vorlage zur Anpassung von Artikel 262 OR Folge geleistet werden sollte. Ein Kanton (LU) verweist bezüglich Haltung zur Minderheit I auf die jeweiligen vorangegangenen Ausführungen. Dort wird die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe als sinnvoll erachtet. Ein Kanton (ZG) lehnt die Minderheitsmeinung I für den Fall ab, dass sie sich durchsetzen sollte. Ebenfalls mit Blick auf ein Durchdringen der Minderheit I wird eine Streichung von Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR beantragt. Die Minderheit I wird auch von den drei Kantonen AG, TI, GE abgelehnt bzw. es werden die Nachteile hervorgehoben.

Die Minderheit I wird von zwei in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien (GPS, SPS) unterstützt. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (Die Mitte) lehnt die Minderheit I ab.

Von drei weiteren interessierten Organisation (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) wird die Minderheit I zu Absatz 4 Buchstabe d. unterstützt. Eine weitere interessierte Organisation (SVR-ASM) würde

die Variante im Sinne der Minderheit I in Bezug auf zwei Punkte der Mehrheit vorziehen. Acht weitere interessierte Organisationen (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, VIS, WBG Schweiz, KGAST) lehnen die Minderheit I ab.

Elf nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) unterstützen die Minderheit zu Absatz 4 Buchstabe d. Vier nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, FER, SVBK, VZI) lehnen die Minderheit I ab bzw. äussern Kritik daran. GastroSuisse unterstützt die Minderheit I teilweise (in Bezug auf die Frage der abschliessenden Aufzählung der Verweigerungsgründe).

4.3.2.4.3 Minderheit II

Zur Minderheit II haben sich insgesamt 17 Teilnehmende geäussert. Ein Teilnehmender verweist bezüglich der Haltung zu Minderheit II auf die vorangegangenen Ausführungen in der Antwort. In einer Rückmeldung wird die Minderheit II im Verhältnis zur Mehrheit als vorzugswürdig erachtet. Ein Vernehmlassungsteilnehmender unterstützt die Minderheit II. In neun Stellungnahmen wird der Minderheitsvorschlag abgelehnt. Ein Vernehmlassungsteilnehmer unterstützt die Minderheit II nicht und würde bei der Wahl die Minderheit I vorziehen. In vier Antworten wird der Vorschlag der Mehrheit gegenüber der Minderheit II vorgezogen.

Ein Kanton (LU) verweist bezüglich Haltung zur Minderheit II auf die jeweiligen vorangegangenen Ausführungen. Dort wird die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe als sinnvoll erachtet. Drei Kantone (BS, AG, TI) lehnen den Minderheitsvorschlag II ab.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (Die Mitte) zieht bei der Wahl zwischen der Mehrheit und der Minderheit II die Minderheit II vor. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SVP) unterstützt die Minderheit II.

Drei weitere interessierte Organisation (HEV, SVIT, VIS) ziehen den Vorschlag der Mehrheit gegenüber jenem der Minderheit II vor. Vier weitere interessierte Organisationen (CATEF, USPI, CGI, WBG Schweiz) lehnen die Minderheit II ab. Das CGI betont, dass man den Vorschlag der Minderheit I demjenigen der Minderheit II vorziehen würde, falls man zwischen diesen beiden wählen müsste.

Drei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, FER, SVBK) lehnen die Minderheit II ab bzw. äussern sich kritisch dazu. Eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmerin (VZI) zieht den Vorschlag der Mehrheit gegenüber der Minderheit II vor.

4.3.2.5 Artikel 262 Absatz 5 OR Untermiete

Zu Artikel 262 Absatz 5 OR haben sich insgesamt vier Stellungnahmen geäussert. In zwei Stellungnahmen wird festgehalten, dass kein Anlass für besondere Bemerkungen bestehe. Eine Antwort äussert sich in einem gewissen Umfang kritisch. Ein Teilnehmender kann den Absatz eventualiter akzeptieren.

Zwei Kantone (LU, ZG) weisen auf die Übereinstimmung mit dem geltenden Absatz 3 hin. Ein Kanton (ZG) erachtet den direkten Durchgriff der Vermieterschaft auf die Untermieterschaft als problematisch. Ein Kanton (GR) kann den Absatz eventualiter akzeptieren, wenn es unumgänglich sein sollte.

Zwei weitere interessierte Organisation (CATEF, CGI) haben keine besonderen Bemerkungen.

4.3.2.6 Artikel 262 Absatz 6 OR Untermiete

4.3.2.6.1 Mehrheit

Zu Artikel 262 Absatz 6 OR haben sich insgesamt 34 Stellungnahmen geäussert. Sieben Antworten begrüssen die neue Regelung ausdrücklich, während 21 Rückmeldungen der Änderung explizit kritisch gegenüberstehen. In einer Rückmeldung wird die Regelung als interessant bezeichnet. In zwei Stellungnahmen wird eine neue Formulierung bzw. eine Präzisierung vorgeschlagen. Eine Vernehmlassungsteilnehmende begrüsst, dass ein neuer Grund für die ausserordentliche Kündigung eingeführt wird, hat aber gewisse Fragen im Zusammenhang mit der schriftlichen Mahnung. In zwei anderen Antworten wird die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung begrüsst, gleichzeitig wird aber auch eine Streichung im Wortlaut verlangt.

Zwei Kantone (OW, NW) stehen der vorgeschlagenen Änderung wohlwollend oder eher zustimmend gegenüber. Drei Kantone (LU, SO, GR) äussern sich negativ. Ein Kanton (TI) findet Absatz 6 interessant. Ein anderer Kanton (GE) schlägt eine Änderung betreffend das Datum der Beendigung des Mietvertrages vor.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (Die Mitte) äussert sich wohlwollend zum ausserordentlichen Kündigungsrecht des Vermieters. Zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien (GPS, SPS) stehen dem ausserordentlichen Kündigungsrecht ablehnend gegenüber.

Mit dem SGB äussert sich ein gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft in ablehnender Weise.

Drei weitere interessierte Organisationen (USPI, SVIT, KGAST) befürworten den neuen Absatz 6. Eine andere weitere interessierte Organisation (FRI) begrüsst die Einführung eines neuen Grundes für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages und schlägt noch eine Klärung vor, wirft aber gleichzeitig mehrere Fragen im Zusammenhang mit der schriftlichen Mahnung auf. Von Seiten einer anderen weiteren interessierten Organisation (CGI) wird die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung begrüsst und gleichzeitig die Streichung der Passage betreffend die erfolglose schriftliche Mahnung verlangt. Eine weitere interessierte Organisation (CATEF) äussert sich kritisch zur Formulierung von Absatz 6 und regt einen geänderten Wortlaut an. Von Seiten dreier weiterer interessierten Organisation (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) wird Absatz 6 abgelehnt.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (CP) befürwortet den neuen Absatz 6. Eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (FER) erachtet die Streichung der erfolglosen schriftlichen Mahnung als zwingend. Von elf nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) wird Absatz 6 abgelehnt. Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) befürwortet die Streichung von Absatz 6.

4.3.2.6.2 Minderheit III

Zur Minderheit III haben sich insgesamt 17 Teilnehmende geäussert. Drei Vernehmlassungsteilnehmende unterstützen den Vorschlag der Minderheit III, während dreizehn Vernehmlassungsteilnehmende den Vorschlag der Minderheit III ablehnen. Ein Vernehmlassungsteilnehmender bringt einen Hinweis an.

Ein Kanton (LU) hält mit Blick auf die Minderheit III fest, dass auf die Einführung des vorgeschlagenen Absatz 6 verzichtet werden könne. Ein Kanton (ZG) erklärt, dass sowohl eine Mahnfrist als auch ein Kündigungstermin festzuhalten sind, wenn sich die Minderheitsmeinung III zu Artikel 262 Absatz 6 OR durchsetzen sollte. Die Minderheitsmeinung III wird von einem Kanton (AG) abgelehnt.

Die Minderheit III wird von zwei in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien (GPS, SPS) unterstützt. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (Die Mitte) lehnt die Minderheit III ab.

Ebenfalls auf Ablehnung stösst der Minderheitsantrag III bei sieben weiteren interessierten Organisationen (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, VIS, KGAST).

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmer (SVBK) unterstützt den Minderheitsantrag III. Drei nicht offiziell angeschriebene Organisationen (CP, FER, VZI) lehnen die Minderheit III ab.

4.3.3 Artikel 291 OR Unterpacht

4.3.3.1 Vorbemerkung

Neun Vernehmlassungsteilnehmende verweisen im Zusammenhang mit Artikel 291 OR Unterpacht auf die Ausführungen betreffend Artikel 262 OR zur Untermiete. Teilweise werden noch ergänzende Bemerkungen angebracht. Die betreffenden Ausführungen werden in dieser Ziffer erfasst. In einer Stellungnahme wird festgehalten, dass eine Anpassung von Artikel 291 OR an die Änderungen von Artikel 262 OR aufgrund der Parallelität begrüsst wird. Drei Vernehmlassungsteilnehmer begrüssen die Änderungen von Artikel 291 OR. Eine Antwort enthält eine Ablehnung. Ergänzende Bemerkungen und / oder Anträge werden beim jeweiligen Absatz, auf den sie sich beziehen, zusätzlich noch erwähnt.

Vier Kantone (LU, BS, GR, TI) verweisen auf die Erwägungen zur Untermiete. Ein Kanton (ZG) hält fest, dass sich die Anträge und Bemerkungen zur Untermiete in analoger Art und Weise auf die vorgeschlagenen Änderungen zum Pachtrecht beziehen. Ein anderer Kanton (GE) erklärt, dass die Stellungnahme zu Artikel 262 OR mutatis mutandis im Zusammenhang mit Artikel 291 OR übernommen werden kann.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SPS) spricht sich gegen die vorgeschlagenen Änderungen von Artikel 291 OR aus.

Eine weitere interessierte Organisation (USPI) unterstützt diese Bestimmung. Eine weitere interessierte Organisation (CATEF) begrüsst die Anpassung von Artikel 291 OR an die Änderungen von Artikel 262 OR aufgrund der Parallelität. Von Seiten einer weiteren interessierten Organisation (CGI) wird darauf hingewiesen, dass die in Artikel 262 OR vorgesehenen Änderungen dieselben sind wie für Artikel 291 OR, weshalb darum gebeten wird, sich auf die oben enthaltenen Bemerkungen zu beziehen, welche auch in diesem Zusammenhang gelten. Eine weitere interessierte Organisation (SVR-ASM) weist darauf hin, dass die Überlegungen zu Artikel 262 OR analog in Bezug auf die im Pachtrecht vorgesehenen Anpassungen gelten.

Zwei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, SVBK) unterstützen die Bestimmung. Eine nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (FER) weist darauf hin, dass die von ihr vorgeschlagenen Änderungen auch für Artikel 291 OR gelten.

4.3.3.2 Artikel 291 Absatz 1 OR Unterpacht

Zu Artikel 291 Absatz 1 OR sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen. Drei Vernehmlassungsteilnehmende äussern sich positiv zur neuen Regelung. In einer Rückmeldung wird die Anpassung begrüsst, es wird aber gleichzeitig noch eine Ergänzung angeregt.

Ein Kanton (GE) steht der Änderung wohlwollend gegenüber, betont aber, dass dem Verpächter eine Frist zur Beantwortung des Begehrens gewährt werden sollte.

Mit dem SGV bewertet ein gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete das Erfordernis der Schriftlichkeit als gut.

Eine weitere interessierte Organisation (SVIT) befürwortet den Kommissionsantrag.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) begrüsst die Anpassung.

4.3.3.3 Artikel 291 Absatz 2 OR Unterpacht

Zu Artikel 291 Absatz 2 OR sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen, in denen die Anpassung begrüsst wird.

Zwei Kantone (LU, GE) befürworten die Schriftlichkeit des Begehrens.

Eine weitere interessierte Organisation (SVIT) befürwortet den Kommissionsantrag.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) begrüsst die Anpassung.

4.3.3.4 Artikel 291 Absatz 3 OR Unterpacht

Zu Artikel 291 Absatz 3 OR sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen, in denen die Anpassung begrüsst wird.

Ein Kanton (GE) steht der Änderung wohlwollend gegenüber.

Eine weitere interessierte Organisation (SVIT) befürwortet den Kommissionsantrag.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) begrüsst die Ergänzung.

4.3.3.5 Artikel 291 Absatz 4 OR Unterpacht

4.3.3.5.1 Mehrheit

Zu Artikel 291 Absatz 4 OR sind insgesamt sechs Stellungnahmen eingegangen. Die Vernehmlassungsteilnehmenden haben sich zur nicht abschliessenden Aufzählung der Verweigerungsgründe und / oder zur Befristung geäussert.

Zwei Teilnehmende lehnen die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe ab.

Zwei Kantone (GE, BS) sprechen sich dagegen aus, dass die Aufzählung der Gründe zur Verweigerung der Zustimmung nicht mehr abschliessend ist.

Zwei Antworten begrüssen die Befristung des Untervertragsverhältnisses, während eine Antwort die vorgeschlagene Anpassung kritisch sieht. Zwei Teilnehmende schlagen einen neuen Wortlaut von Absatz 4 Buchstabe d. vor.

Ein Kanton (ZH) befürwortet die Befristung im Zusammenhang mit der Unterpacht. Dahingegen äussert sich ein Kanton (LU) negativ zur vorgeschlagenen Dauer. Ein Kanton (GE) schlägt vor, dass sich die Dauer von zwei Jahren ausschliesslich auf das gesamte Mietobjekt bezieht.

Eine weitere interessierte Organisation (SVIT) befürwortet den Kommissionsantrag.

Mit GastroSuisse schlägt ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender einen neuen Wortlaut von Absatz 4 Buchstabe d. vor und beantragt die Streichung des Wortlauts der Vorlage. Eine Verweigerung soll möglich sein, wenn eine Mietdauer von weniger als einem Monat vorgesehen ist.

4.3.3.5.2 Minderheit I

Zur Minderheit I haben sich insgesamt sieben Vernehmlassungsteilnehmende geäussert. In einer Stellungnahme wird die Minderheit I ausdrücklich bevorzugt. Vier Antworten lehnen die Minderheit I ab. In einer Rückmeldung erfolgt eine teilweise Unterstützung.

Ein Kanton (LU) hat mit Blick auf die Minderheit I festgehalten, der Streichung von Absatz 4 zuzustimmen. Von einem Kanton (BS) wird die Vorlage der Minderheit I bevorzugt und beantragt dieser zu Folgen.

Zwei weitere interessierte Organisationen (USPI, SVIT) lehnen die Minderheit I ab.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) unterstützt die Minderheit I teilweise (in Bezug auf die abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe). Von zwei nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (CP, SVBK) wird die Minderheit I abgelehnt.

4.3.3.5.3 Minderheit II

Zur Minderheit II haben sich insgesamt sieben Vernehmlassungsteilnehmende geäussert. In einer Antwort wird die Minderheit II im Verhältnis zur Mehrheit bevorzugt. In einer Stellungnahme wird die Minderheit II unterstützt. Drei Antworten enthalten eine Ablehnung der Minderheit II. Ein Vernehmlassungsteilnehmender bevorzugt die Mehrheit.

Ein Kanton (LU) verweist auf die entsprechenden Ausführungen zur Untermiete.

Eine in der Bundesversammlung vertretene Partei (Die Mitte) erachtet bei der Wahl zwischen der Mehrheit und der Minderheit II die Minderheit II als vorzugswürdig. Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SVP) unterstützt die Minderheit II.

Eine weitere interessierte Organisation (USPI) lehnt die Minderheit II ab und eine weitere interessierte Organisation (SVIT) präferiert den Kommissionsantrag.

Zwei nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende (CP, SVBK) lehnen die Minderheit II ab.

4.3.3.6 Artikel 291 Absatz 6 OR Unterpacht

4.3.3.6.1 Mehrheit

Zu Artikel 291 Absatz 6 OR sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen. Ein Vernehmlassungsteilnehmender befürwortet die Anpassung. Eine Stellungnahme äussert sich eher kritisch zum Absatz 6. In einer Antwort wird eine Anpassung der Formulierung vorgeschlagen.

Ein Kanton (GE) regt eine Ergänzung des vorgeschlagenen Wortlauts an.

Eine weitere interessierte Organisation (SVIT) befürwortet den Kommissionsantrag.

Ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (GastroSuisse) unterstützt die Streichung von Artikel 291 Absatz 6 OR.

4.3.3.6.2 Minderheit III

Zur Minderheit III haben sich insgesamt sechs Vernehmlassungsteilnehmende geäußert. In fünf Antworten wird die Minderheit III abgelehnt.

Ein Kanton (LU) verweist auf die entsprechenden Ausführungen zur Untermiete.

Eine in der Bundesversammlung vertretene Partei (Die Mitte) lehnt die Minderheit III ab.

Zwei weitere interessierte Organisationen (USPI, SVIT) lehnen die Minderheit III ab.

Ebenfalls auf Ablehnung stösst die Minderheit III bei zwei nicht offiziell angeschriebenen Teilnehmenden (CP, SVBK).

4.3.3.7 Artikel 291 OR Unterpacht – Minderheit IV

Zur Minderheit IV haben sich insgesamt sechs Vernehmlassungsteilnehmende geäußert. Eine Stellungnahme enthielt positive Einschätzungen, während fünf Antworten die Position der Minderheit IV kritisch würdigten.

Zwei Kantone (LU, TI) lehnen den Antrag der Minderheit IV ab.

Eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei (SPS) folgt in ihrem Antrag der Minderheit IV.

Dahingegen lehnen zwei weitere interessierte Organisationen (USPI, SVIT) die Minderheit IV ab.

Ebenfalls gegen die Minderheit IV ist ein nicht offiziell angeschriebener Teilnehmender (CP).

4.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 2: Formvorschriften

4.4.1 Vorlage insgesamt

Es gingen 32 Stellungnahmen zur Vorlage 2 als Ganzes ein. 18 Vernehmlassungsteilnehmende haben sich zumindest im Grundsatz positiv zur Vorlage geäußert, während die vierzehn anderen eine neutrale Haltung zum Ausdruck gebracht haben.

Sieben Kantone (ZH, BE, BS, GR, SH, TI, ZG) haben sich allgemein zur Vorlage 2 betreffend Formvorschriften geäußert. Sie alle haben ihre Zustimmung zu den unterbreiteten Änderungen ausgedrückt und die vorgeschlagenen Änderungen des OR begrüßt.

Bei den politischen Parteien haben sich die GPS sowie die Mitte geäußert und zur Vorlage 2 insgesamt ihr Einverständnis erklärt.

Der SSV hat sich als einziger der gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete zur Vorlage 2 als Ganzes geäußert und sich für den Vorschlag ausgesprochen.

Mit dem sgv hat sich einer der gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft geäußert und mitgeteilt, dass er die Vorlage 2 unterstützt.

Insgesamt acht weitere interessierte Organisationen haben sich zum Vorschlag als Ganzes geäußert. Davon haben fünf Verbände, nämlich Casafair, CGI, USPI, VIS und WBG Schweiz zugestimmt, während deren drei den Vorschlag lediglich zur Kenntnis genommen haben, nämlich ASLOCA/MV, MVD und ASI-SSI.

Mit dem CP und dem SVBK haben sich zwei nicht eingeladene Vernehmlassungsteilnehmende zustimmend geäußert, während von deren elf (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MV BS, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) die Mitteilung eingegangen ist, dass der Vorschlag zur Kenntnis genommen wurde.

4.4.2 Artikel 269d Absatz 4 OR Faksimile-Unterschrift

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen ein, die sich explizit auf Artikel 269d Absatz 4 OR betreffend Faksimile-Unterschrift bezogen haben. 29 Vernehmlassungsteilnehmende haben sich positiv zu diesem Teil der Vorlage 2 geäußert, während in einer Antwort eine ablehnende Haltung zum Ausdruck gebracht worden ist.

Insgesamt zwölf Kantone (ZH, AG, BS, FR, GE, GR, LU, NW, OW, SO, TI, VD) haben sich zu Artikel 269d Absatz 4 OR betreffend Faksimile-Unterschrift geäußert und ausnahmslos ihre Zustimmung zum Ausdruck gebracht.

Mit der FDP und der SVP trifft dies auch für die beiden in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien zu, die zum Absatz 4 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Mit dem SGV hat einer der gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete eine Beurteilung zur Faksimile-Unterschrift eingereicht und dieser Vorlage ebenfalls zugestimmt.

Als einziger gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft hat sich der SGB ausdrücklich zu Absatz 4 geäußert und sich gegen den Vorschlag ausgesprochen.

Von den weiteren interessierten Organisationen haben sich mit CATEF, CGI, FRI, HEV, KGAST, SVR-ASM, SVIT, USPI, VIS und WBG Schweiz, insgesamt 10 weitere interessierte Organisationen vernehmen lassen und ihre Zustimmung zu Absatz 4 erklärt.

Ebenfalls zugestimmt haben alle vier nicht eingeladenen Vernehmlassungsteilnehmenden, von denen eine Stellungnahme zur Bestimmung betreffend Faksimile-Unterschrift eingegangen ist; es sind dies CP, FER, SVBK und VZI.

4.4.3 Artikel 269d Absatz 5 OR Gestaffelte Mietzinse

Zu Artikel 269d Absatz 5 OR betreffend gestaffelte Mietzinse gingen insgesamt 27 Stellungnahmen ein. Dreizehn Vernehmlassungsteilnehmende haben sich positiv und ebenfalls dreizehn haben sich negativ zu dieser Bestimmung geäußert. In einer Antwort ist eine neutrale Haltung zum Ausdruck gebracht worden. Die ablehnenden Stellungnahmen sind unterschiedlich begründet worden, in den meisten Fällen mit der Forderung, dass nicht nur auf die Formularpflicht, sondern ganz generell auf das Erfordernis einer Mitteilung der Mietzinserhöhung oder auf dasjenige der Schriftlichkeit zu verzichten ist.

Zehn Kantone haben sich zu Artikel 269d Absatz 5 OR geäußert. Acht von ihnen (ZH, AG, BS, GE, GR, LU, OW, TI) haben dargelegt, dass sie mit dem Verzicht auf das Formular bei gestaffelten Mietzinsen im Grundsatz einverstanden sind, wobei dies zum Teil mit Anpassungsvorschlägen verknüpft worden ist. Der Kanton VD hat mit Hinweis auf die Geltung spezieller kantonaler Bestimmungen eine neutrale Haltung begründet. Der Kanton SO hat sich gegen den Vorschlag ausgesprochen; dies mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach für die Mietzinserhöhung weder ein Formular noch eine Mitteilung erforderlich ist.

Zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien haben sich zu dieser Bestimmung geäußert. Sowohl die FDP als auch die SVP haben sich gegen die Formularpflicht, jedoch gleichzeitig auch gegen den Vorschlag ausgesprochen, da sie bei gestaffelten Mietzinsen jegliche Mitteilungspflicht ablehnen.

Mit dem SGV hat sich einer der gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete geäußert und die vorgelegte Bestimmung mit der gleichen Begründung abgelehnt wie die oben erwähnten politischen Parteien.

Als einziger gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft hat sich der SGB ausdrücklich zu Absatz 5 geäußert und sich gegen den Vorschlag ausgesprochen.

Von den weiteren interessierten Organisationen haben sich deren drei (KGAST, SVR-ASM, USPI) positiv zur Vorlage geäußert, während sich sechs weitere (CATEF, CGI, FRI, HEV, SVIT, VIS) gegen den Vorschlag ausgesprochen haben. Dies mit der Begründung, dass sie bei gestaffelten Mietzinsen jegliche Mitteilungspflicht ablehnen. Zwei der nicht eingeladenen Vernehmlassungsteilnehmenden (CP, SVBK) haben der vorgeschlagenen Bestimmung zugestimmt. Zwei andere Organisationen aus dieser Kategorie (FER, VZI) haben die Streichung von Artikel 269d Absatz 5 OR beantragt, da sie bei der Anpassung gestaffelter Mietzinse jegliche Mitteilungspflicht ablehnen.

4.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

4.5.1 Vorlage insgesamt

Zur Vorlage 3 sind insgesamt 49 Stellungnahmen eingegangen. 16 Vernehmlassungsteilnehmende haben sich dazu positiv geäußert, in drei der Antworten ist eine neutrale Haltung zum Ausdruck gebracht worden und 30 Antwortende haben ihre Ablehnung mitgeteilt. Die negativen Stellungnahmen sind dabei unterschiedlich begründet worden. Während die eine Seite eine Reduktion des Mieterschutzes geltend gemacht hat, ist von der anderen Seite insbesondere das Fehlen beschleunigender Verfahrensregeln in der ZPO bemängelt worden.

Insgesamt zwölf Kantone (ZH, BE, AG, SH, FR, SO, GR, BS, NW, OW, VD, TI) haben sich allgemein zu dieser Vorlage geäußert. Sechs Kantone haben sich im Grundsatz zustimmend (AG, SH, FR, ZH, NW, TI) und genau gleich viele haben sich ablehnend (BE, BS, GR, OW, SO, VD) geäußert, wobei GR die Einführung eines summarischen Verfahrens in der ZPO begrüßen würde.

Von den in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien haben sich deren zwei (SVP, die Mitte) positiv zum Vorschlag geäußert, während sich drei andere (FDP, SPS und GPS) dagegen ausgesprochen haben. Dabei hat die FDP ihre ablehnende Haltung mit dem Fehlen einer klareren Definition des Eigenbedarfs begründet und zudem Verfahrensregeln in der ZPO gefordert.

Bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete hat der SSV die ablehnende Haltung der Mehrheit seiner Mitglieder mitgeteilt. Dagegen hat der SGV auf eine Empfehlung verzichtet.

Auch von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft hat es zwei Rückmeldungen gegeben, je eine zustimmende (sgv) und eine ablehnende (SGB).

Vier weitere interessierte Organisationen haben ihre Zustimmung mitgeteilt, nämlich USPI, Casafair, CGI und FRI. Auf der anderen Seite haben sich sieben weitere interessierte Organisationen (HEV, SVIT, VIS, ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD, SVR-ASM) gegen die Änderungen ausgesprochen, wobei HEV, SVIT und VIS das Ziel der Beschleunigung des Verfahrens gutgeheissen, zur Umsetzung aber unter anderem Verfahrensregeln in der ZPO gefordert haben. ASLOCA/MV, ASI-SSI und MVD haben es umgekehrt ausdrücklich begrüßt, dass keine ZPO-Bestimmungen vorgesehen sind, aber zudem Regelungen zur Verhinderung von Missbrauch durch die Vermieterschaft gefordert. Schliesslich haben zwei der weiteren interessierten Organisationen, nämlich WBG Schweiz und KGAST ausdrücklich darauf verzichtet, sich zu dieser Vorlage zu äussern.

Von den nicht eingeladenen Vernehmlassungsteilnehmenden haben deren drei (CP, SVBK, FER) die Vorlage befürwortet. Auf der anderen Seite haben sich zwölf der nicht eingeladenen Vernehmlassungsteilnehmenden gegen die Vorlage ausgesprochen. Die VZI hat dabei das Ziel der Beschleunigung des Verfahrens gutgeheissen, zur Umsetzung aber unter anderem Verfahrensregeln in der ZPO gefordert. ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland und MV ZH haben es umgekehrt ausdrücklich begrüßt, dass keine ZPO-Bestimmungen vorgesehen sind, aber zudem Regelungen zur Verhinderung von Missbrauch durch die Vermieterschaft gefordert. Ebenfalls abgelehnt worden ist die Vorlage durch MV BS.

4.5.2 Artikel 261 Absatz 2 OR Wechsel des Eigentümers – Veräusserung der Sache / Minderheit

Zu Artikel 261 Absatz 2 OR betreffend Wechsel des Eigentümers sind insgesamt fünfzehn Stellungnahmen eingegangen. Zwölf Vernehmlassungsteilnehmende haben sich positiv geäußert, während deren drei eine ablehnende Haltung zum Ausdruck gebracht haben. In insgesamt zwölf der eingegangenen Antworten ist eine Stellungnahme zum Minderheitsantrag betreffend Artikel 261 Absatz 2 OR enthalten, wovon in zehn Fällen die Ablehnung und in zwei Fällen die Zustimmung mitgeteilt worden ist.

Von den sechs eingegangenen kantonalen Stellungnahmen haben sich deren vier zugunsten der vorgeschlagenen Bestimmung ausgesprochen (FR, TI, ZG, GE) und deren zwei dagegen (LU, GR). Vier Kantone haben den Minderheitsantrag (LU, FR, TI, ZG) abgelehnt. Der Kanton GE hat diesem inhaltlich zugestimmt.

Mit der SPS hat sich eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei geäußert. Sie hat sich gegen den unterbreiteten Vorschlag ausgesprochen und stattdessen den Minderheitsantrag befürwortet.

Von den weiteren interessierten Organisationen sind Antworten von HEV, VIS, CGI, CATEF und SVIT eingegangen. Sie alle haben die vorgeschlagene Anpassung befürwortet, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. HEV, CGI und SVIT haben sich zudem ablehnend zum Minderheitsantrag geäußert.

Drei nicht eingeladene Vernehmlassungsteilnehmende, nämlich SVBK, FER und VZI haben sich befürwortend zum Vorschlag geäußert, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. Alle drei haben sich zudem gegen den Minderheitsantrag ausgesprochen.

4.5.3 Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR Anfechtbarkeit der Kündigung – Kündigung durch den Vermieter / Minderheit

Zu Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR betreffend Anfechtbarkeit der Kündigung – Kündigung durch den Vermieter sind insgesamt sechzehn Stellungnahmen eingegangen. Zwölf Vernehmlassungsteilnehmende haben sich positiv geäußert, während deren vier eine ablehnende Haltung zum Ausdruck gebracht haben. In insgesamt zwölf der eingegangenen Antworten ist eine Stellungnahme zum Minderheitsantrag betreffend Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR enthalten, wovon in elf Fällen die Ablehnung und in einem Fall die Zustimmung mitgeteilt worden ist.

Von den sieben eingegangenen kantonalen Stellungnahmen haben sich deren vier zugunsten der vorgeschlagenen Bestimmung ausgesprochen (FR, TI, ZG, GE) und deren drei dagegen (BS, LU, GR). Vier Kantone haben sich zum Minderheitsantrag geäußert (LU, FR, TI, ZG) und diesen allesamt abgelehnt.

Mit der SPS hat sich eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei geäußert. Sie hat sich gegen den unterbreiteten Vorschlag ausgesprochen und stattdessen den Minderheitsantrag befürwortet.

Von den weiteren interessierten Organisationen sind Antworten von HEV, VIS, CGI, CATEF und SVIT eingegangen. Sie alle haben die vorgeschlagene Anpassung befürwortet, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. HEV, CGI, CATEF und SVIT haben sich zudem ablehnend zum Minderheitsantrag geäußert.

Drei nicht eingeladene Vernehmlassungsteilnehmende, nämlich SVBK, FER und VZI haben sich befürwortend zum Vorschlag geäußert, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. Alle drei haben sich zudem gegen den Minderheitsantrag ausgesprochen.

4.5.4 Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR Erstreckung des Mietverhältnisses – Anspruch des Mieters / Minderheit

Zu Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses – Anspruch des Mieters sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen. Elf Vernehmlassungsteilnehmende haben sich positiv geäußert, während deren acht eine ablehnende Haltung zum Ausdruck gebracht haben. In insgesamt dreizehn der eingegangenen Antworten ist eine Stellungnahme zum Minderheitsantrag betreffend Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR enthalten, wovon in zwölf Fällen die Ablehnung und in einem Fall die Zustimmung mitgeteilt worden ist.

Von den sieben eingegangenen kantonalen Stellungnahmen haben sich deren drei zugunsten der vorgeschlagenen Bestimmung ausgesprochen (FR, TI, GE) und deren vier dagegen (LU, GR, OW, ZG). Vier Kantone haben sich zum Minderheitsantrag geäußert (LU, FR, TI, ZG) und diesen allesamt abgelehnt.

Mit der SPS hat sich eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei geäußert. Sie hat sich gegen den unterbreiteten Vorschlag ausgesprochen und stattdessen den Minderheitsantrag befürwortet.

Von den weiteren interessierten Organisationen sind Antworten von HEV, VIS, CGI, CATEF und SVIT eingegangen. Sie alle haben die vorgeschlagene Anpassung befürwortet, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. Sie alle haben sich zudem ablehnend zum Minderheitsantrag geäußert.

Drei nicht eingeladene Vernehmlassungsteilnehmende, nämlich SVBK, FER und VZI haben sich befürwortend zum Vorschlag geäußert, wobei teils Abänderungsvorschläge zum Wortlaut unterbreitet worden sind. Alle drei haben sich zudem gegen den Minderheitsantrag ausgesprochen. Dagegen haben sich ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peiz et environs und ASLOCA Broye vaudoise gegen den Vorschlag ausgesprochen.

5 Die Stellungnahmen im Einzelnen

5.1 Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 1: Untermiete

5.1.1 Artikel 262 OR Untermiete

5.1.1.1 Artikel 262 OR Allgemein und Minderheitsposition (Nichteintreten)

5.1.1.1.1 Kantone

FR: Der Staatsrat teilt die vorgeschlagenen Anpassungen von Artikel 262 und 291, ohne die Minderheiten zu bestätigen.

SO: Die Parlamentarische Initiative mit der Zielsetzung, die Anforderungen an die Berechtigung der Untermiete klar festzulegen, wird begrüßt.

BS: Eine Verschärfung des Untermietsrechts gemäss der Vorlage 1 wird zur zusätzlichen Bekämpfung und vorbeugenden Verhinderung von möglichen Missbrauchsproblematiken, insbesondere bezüglich missbräuchlicher Untervermietung über Airbnb, grundsätzlich begrüßt.

SH: Der Vorentwurf stärkt die Position der Vermieterschaft leicht, während er nicht wesentlich zu einer Verschlechterung des Mieterschutzes führt.

GR: Die geltende Regelung hat sich bewährt. Sie soll somit grundsätzlich nicht angetastet werden.

5.1.1.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Die Vorlage 1 wird unterstützt, weil die vorgeschlagenen Massnahmen als sinnvoll und geeignet erscheinen, um die Ziele der Pa.lv. zu erreichen.

SVP: Die Anpassung und Ergänzung dient dem bereits mit dem Titel der parlamentarischen Initiative ausgedrückten Anliegen, missbräuchliche Sachverhalte im Zusammenhang mit der Untermiete zu vermeiden.

GPS: Es wird als problematisch erachtet, dass nicht zwischen der Untervermietung ganzer Wohnungen und einzelner Zimmer unterschieden wird. Die neuen Regelungen führen nicht zu einer Klärung bezüglich der Kurzzeit-Vermietungen, beispielsweise Airbnb. Der grosse Teil der Wohnungen, welcher von den Eigentümern direkt über Airbnb vermietet werde, ist nicht betroffen. Eine erfolgreiche Bekämpfung der Umnutzung von Wohnraum zur kurzzeitigen Vermietung muss über Planungsvorschriften erfolgen. Von Vermieterseite wird der Formalismus im Mietrecht kritisiert. Nun schlägt aber die Vermieterseite selber ein kompliziertes fehleranfälliges Vorgehen vor. Durch blosse Formfehler könnten Mieterinnen und Mieter die Wohnung verlieren.

SPS: Vorlage 1 hätte zur Folge, dass das grundsätzliche Recht der Mieterinnen und Mieter auf Untervermietung massiv abgeschwächt und die Zustimmung der Vermieterschaft zur Untermiete deren freien Ermessen überlassen würde.

5.1.1.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SSV: Sollten die Möglichkeiten der Untermiete wie vorgeschlagen eingeschränkt werden können, befürchtet eine grosse Mehrheit der Mitgliedstädte des SSV, dass bei der Knappheit an preisgünstigen Wohnungen die finanziell schwächeren Mieterinnen und Mieter verdrängt werden können.

5.1.1.1.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

sgv: Die Revision wird unterstützt. Sie stärkt nach der Auffassung des sgv das Eigentum des Vermieters bzw. des Verpächters.

SGB: Der Entwurf unterscheidet nicht zwischen vollständiger und partieller Untervermietung. Damit stellt er insbesondere für die partielle Untervermietung viel zu hohe Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter.

5.1.1.1.5 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Die vorgeschlagenen Änderungen von Artikel 262 OR entsprechen den Forderungen der pa. Iv. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden». Diese dienen der Behebung der geltenden Missbrauchsanfälligkeit der Untermiete.

USPI: Der Entwurf dient der Bekämpfung von Missbräuchen bei der Untermiete, welche unter anderem dazu führen, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden, obwohl in einigen Kantonen Wohnungsmangel herrscht. Zudem wird das Erfordernis der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters aufgegriffen, das auch in Artikel 8 des Rahmenmietvertrages für die Westschweiz und Artikel 22 der allgemeinverbindlich erklärten «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)» vorgesehen ist.

VIS: Die Forderungen der Pa. Iv. 15.455 (Egloff Hans) «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» werden durch die vorgeschlagenen Änderungen umgesetzt. Die Gefahr, wonach das Recht zur Untervermietung missbraucht werde, werde damit reduziert.

CATEF: Bei der Untermiete handelt es sich um eine vorübergehende Vertragsänderung zum ausschliesslichen Nutzen des Mieters. Es ist im Falle von Vertragsänderungen gerechtfertigt, die Bedingungen zu prüfen und darauf zu achten, dass das Verfahren zum Schutz der Interessen der beteiligten Parteien klar definiert ist. Gegenüber der derzeitigen Situation stellt der Vorschlag zweifellos eine Verbesserung dar und sei es nur, weil die Rechte und Pflichten beider Parteien besser erläutert werden. Nach der Auffassung der CATEF sind jedoch noch Korrekturen erforderlich.

CGI: Im Wesentlichen wird darauf hingewiesen, dass ein verstärkter Schutz des Vermieters im Zusammenhang mit der Problematik der Untermiete willkommen ist. In der Praxis ist es nicht selten, dass Mietende Mietverträge auf dem Wege der Untermiete aus dem einzigen Grund auf sich «übertragen» um eine etwaige Anpassung des Mietzinses zu vermeiden, ohne dass der Hauptmieter jemals die Absicht der Rückkehr hat. Die Vorschläge im Entwurf zielen in die richtige Richtung, selbst wenn sie nicht vollständig erlauben, die Vermieter zu schützen.

SVIT: Bei der richterlichen Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen zur Untermiete handelt es sich um eines der aktuellen Problemfelder im Mietrecht. Häufig werden Mietobjekte auf unbestimmte Dauer untervermietet, was dem sozialpolitischen Gedanken der gesetzlichen Bestimmung widerspricht. Die Untervermietung der gesamten Mietsache ist nur zulässig, wenn der Mieter die konkrete Absicht hat, in naher Zukunft wieder in das Mietobjekt zurückzukehren. Die von der Kommissionsmehrheit unterstützte Beschränkung der Untermiete auf zwei Jahre erscheint gerechtfertigt. Die Parteien könnten eine längere Dauer festlegen.

KGAST: Unter gewissen Umständen kann die Untermiete sinnvoll sein. Mit dem vorliegenden Vorentwurf kann der bestehende Missbrauch bei der Untermiete eingeschränkt werden. Im Zusammenhang mit Änderungen von Gesetzesbestimmungen ist zu berücksichtigen, dass die Verhältnisse bei Gewerbetriebsverträgen oft anders ausgestaltet sind.

Casafair: Der Entwurf des Erlasses 1 enthält eine Klarstellung der Situation. Die vorgeschlagenen Änderungen beheben das Problem der kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen wie z. B. Airbnb nicht. Dafür bedarf es griffiger Regelungen, damit kurzfristige Vermietungen über Buchungsplattformen nur dann erlaubt sind, wenn eine Zustimmung vorgängig erteilt wird. Zudem muss es möglich sein, die Zustimmung allein aus dem Grund zu verweigern, weil durch die durch kurzfristige Untervermietung erhöhte Fluktuation bereits wesentliche Nachteile für die Vermieterschaften eintreten. Nach der Auffassung von Casafair unterscheidet der Entwurf nicht zwischen der vollständigen und teilweisen Untervermietung des Mietobjekts. Eine Unterscheidung der Formvorschriften für vollständige und teilweise Untervermietung wird befürwortet.

WBG Schweiz: Die vorgeschlagenen Änderungen beheben das Problem der wiederholten kurzzeitigen Vermietungen auf Buchungsplattformen wie z. B. Airbnb nicht. Durch die Schriftlichkeit alleine wird keine Verbesserung der Situation für gemeinnützige Wohnbauträger herbeigeführt. Es bedarf griffiger Regelungen, damit wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Buchungsplattformen nur dann erlaubt sind, wenn eine Zustimmung vorgängig erteilt wird. Zudem muss es möglich sein, die Zustimmung allein aus dem Grund zu verweigern, weil durch die durch die kurzzeitige Untervermietung erhöhte Fluktuation bereits wesentliche Nachteile für die Vermieterschaften und die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn eintreten. Aus diesem Grund beantragt WBG Schweiz, die Verankerung von griffigen Regelungen bezüglich wiederholter kurzzeitiger Vermietungen auf Buchungsplattformen. Als eine

Möglichkeit wird die Beschränkung der kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen auf 30 Tage pro Jahr genannt.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: Eines von drei Hauptproblemen der Vorlage 1 besteht darin, dass keine Unterscheidung zwischen der vollständigen Untermiete des Mietobjekts und der teilweisen Untermiete vorgesehen ist. Mieter untervermieten ein Zimmer häufig aufgrund einer wesentlichen Änderung der persönlichen Situation. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen der in die Vernehmlassung gegebenen Vorlage zu hoch. Die Anforderung der schriftlichen Form steht der Digitalisierung diametral entgegen. Einerseits soll die Schriftform durch die Einführung der mechanischen Unterschrift für die Vermietenden vereinfacht werden, aber auf der anderen Seite werden der Untermiete genauso veraltete Hindernisse wie die Schriftform auferlegt. Die Untervermietung der ganzen Wohnung oder eines Teils davon über Plattformen wie Airbnb wird durch die Vorlage nicht eingeschränkt. Da nur Mieter betroffen sind, also nur ein Teil des Angebots, kann die Bestimmung nicht als Massnahme zur Bekämpfung des ganzen Phänomens betrachtet werden. Die wirksamsten Massnahmen, die in den meisten Städten umgesetzt werden, sind diejenigen zur Widmung von Mietobjekten. Es geht darum einzuschätzen, dass ab einer bestimmten Anzahl von Nächten pro Jahr, in denen eine Wohnung auf kommerziellen Plattformen zur Verfügung gestellt wird, eine Nutzung als Geschäftsfläche der Art Parahotellerie vorliegt. Der Kanton Waadt kennt vergleichbare Regeln, die in den règles et usages locatifs vaudois vorgesehen sind. Das hat Airbnb und andere Plattformen nicht daran gehindert, sich im Kanton zu entwickeln.

MVD: Durch die Version der Mehrheit wird die weit verbreitete Praxis der kommerziellen Untervermietung vollständig beseitigt. Bei der Einführung einer Untervermietungsbeschränkung handelt es sich um eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit einen Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierte Wirtschaftsfreiheit.

5.1.1.1.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

SVBK: Das Anliegen zur Vermeidung der missbräuchlichen Untermiete wird ausdrücklich begrüsst.

CP: Der Entwurf dient der Bekämpfung von Missbräuchen bei der Untermiete, welche unter anderem dazu führen, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden, obwohl in einigen Kantonen Wohnungsmangel herrscht. Zudem wird das Erfordernis der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters aufgegriffen, das auch in Artikel 8 des Rahmenmietvertrages für die Westschweiz und Artikel 22 der allgemeinverbindlich erklärten «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)» vorgesehen ist.

VZI: Die vorgeschlagenen Änderungen von Artikel 262 OR entsprechen den Forderungen der pa. Iv. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden». Diese dienen der Behebung der geltenden Missbrauchsanfälligkeit der Untermiete.

GastroSuisse: Im Interesse von gastgewerblichen Betrieben werden die Bestrebungen, das Mietrecht für die Mieter/Pächter und die Vermieter/Verpächter effizienter zu gestalten und missbräuchliche Untermiete zu unterbinden unterstützt. Nach der Feststellung des Branchenverbands schiessen die geforderten Anpassungen der Parlamentarischen Initiative 15.455 (Egloff) zum Teil über das Ziel hinaus und verschlechtern die Stellung von Mieter/Pächter zugunsten der Vermieter/Verpächter massiv. Aus diesem Grund werden Änderungen vorgeschlagen.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: Eines von drei Hauptproblemen der Vorlage 1 besteht darin, dass keine Unterscheidung zwischen der vollständigen Untermiete des Mietobjekts und der teilweisen Untermiete vorgesehen ist. Mieter untervermieten ein Zimmer häufig aufgrund einer wesentlichen Änderung der persönlichen Situation. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen der in die Vernehmlassung gegebenen Vorlage zu hoch. Die Untervermietung der ganzen Wohnung oder eines Teils davon über Plattformen wie Airbnb wird durch die Vorlage nicht eingeschränkt. Da nur Mieter betroffen sind, also nur ein Teil des Angebots, kann die Bestimmung nicht als Massnahme zur Bekämpfung des ganzen Phänomens betrachtet werden. Die wirksamsten Massnahmen, die in den meisten Städten umgesetzt werden, sind diejenigen zur Widmung von Mietobjekten. Es geht darum einzuschätzen, dass ab einer bestimmten Anzahl von Nächten pro Jahr, in denen eine Wohnung auf kommerziellen Plattformen zur Verfügung gestellt

wird, eine Nutzung als Geschäftsfläche der Art Parahotellerie vorliegt. Der Kanton Waadt kennt vergleichbare Regeln, die in den règles et usages locatifs vaudois vorgesehen sind. Das hat Airbnb und andere Plattformen nicht daran gehindert, sich im Kanton zu entwickeln.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: Eines von drei Hauptproblemen der Vorlage 1 besteht darin, dass keine Unterscheidung zwischen der vollständigen Untermiete des Mietobjekts und der teilweisen Untermiete vorgesehen ist. Mieter untervermieten ein Zimmer häufig aufgrund einer wesentlichen Änderung der persönlichen Situation. In diesem Zusammenhang sind die zusätzlichen Anforderungen der in die Vernehmlassung gegebenen Vorlage zu hoch. Die Anforderung der schriftlichen Form steht der Digitalisierung diametral entgegen. Einerseits soll die Schriftform durch die Einführung der mechanischen Unterschrift für die Vermietenden vereinfacht werden, aber auf der anderen Seite werden der Untermiete genauso veraltete Hindernisse wie die Schriftform auferlegt. Die Untervermietung der ganzen Wohnung oder eines Teils davon über Plattformen wie Airbnb wird durch die Vorlage nicht eingeschränkt. Da nur Mieter betroffen sind, also nur ein Teil des Angebots, kann die Bestimmung nicht als Massnahme zur Bekämpfung des ganzen Phänomens betrachtet werden. Die wirksamsten Massnahmen, die in den meisten Städten umgesetzt werden, sind diejenigen zur Widmung von Mietobjekten. Es geht darum einzuschätzen, dass ab einer bestimmten Anzahl von Nächten pro Jahr, in denen eine Wohnung auf kommerziellen Plattformen zur Verfügung gestellt wird, eine Nutzung als Geschäftsfläche der Art Parahotellerie vorliegt. Der Kanton Waadt kennt vergleichbare Regeln, die in den règles et usages locatifs vaudois vorgesehen sind. Das hat Airbnb und andere Plattformen nicht daran gehindert, sich im Kanton zu entwickeln.

MV BS: Der Mehrheitsvorschlag macht keine Unterscheidung zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung. Dem Grundsatz nach liegen auf Seiten der Mieterinnen und Mieter stets vernünftige Gründe für eine Untervermietung vor. Häufig wird ein Zimmer untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert. Die zusätzlichen Anforderungen des Konsultationsentwurfs sind in diesem Zusammenhang zu hoch. Einerseits soll die Schriftlichkeit durch mechanische Unterschriften des Vermieterschaft erleichtert werden, andererseits werden auf Seiten der Mieterinnen und Mieter nicht mehr zeitgemässe Hürden an die Schriftlichkeit gestellt, was zu einer gravierenden, nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung führt.

MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland: Durch die Version der Mehrheit wird die weit verbreitete Praxis der kommerziellen Untervermietung vollständig beseitigt. Bei der Einführung einer Untervermietungsbeschränkung handelt es sich um eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit einen Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierte Wirtschaftsfreiheit.

MV ZH: Durch die Version der Mehrheit wird die weit verbreitete Praxis der Untermiete bei Geschäftsraummieter vollständig beseitigt. Bei der Einführung einer Untervermietungsbeschränkung handelt es sich um eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit einen Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierte Wirtschaftsfreiheit.

5.1.1.2 Artikel 262 Absatz 1 OR Untermiete

5.1.1.2.1 Kantone

BE: Das neue Erfordernis der schriftlichen Zustimmung schafft klare Verhältnisse. Schwierigkeiten bei der Beweisführung entfallen im Streitfall.

LU: Durch die neue Regelung entsteht für die Mietparteien im Vergleich zum geltenden Recht ein zusätzlicher formeller Aufwand. Im Streitfall besteht ein Vorteil für beide Parteien, weil der Sachverhalt beweismässig erstellt ist.

ZG: Schriftlichkeit bietet grundsätzlich eine erhöhte Rechtssicherheit.

FR: Im Allgemeinen vertritt der Staatsrat die Meinung, dass es logisch ist, dass der Mieter mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters untervermieten kann.

SO: Es wird begrüsst, dass die Zustimmung des Vermieters schriftlich zu erfolgen hat. Das Erfordernis der Schriftlichkeit ist für Vermieter und Mieter aus beweisrechtlicher Sicht von Vorteil.

AG: Es erscheint zweckmässig, dass die Mieterin oder der Mieter die Sache in Zukunft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten kann, um Vermieterinnen vor Missbräuchen zu schützen.

TI: Die Einführung der Schriftform für die Zustimmung der Vermieterschaft ist aus Gründen der Klarheit und des Nachweises im Rechtsstreit ohne Zweifel wünschenswert. Die vorgeschlagenen Änderungen ermöglichen es den Parteien, die Bedingungen des Untermietvertrags in einem frühen Stadium zu klären. Spätere Konflikte zwischen Vermieter und Mieter und Probleme für den Untermieter dürften vermieden werden.

GE: Der Wille zur Klarheit im Zusammenhang mit der Festlegung der Zustimmung des Vermieters und die sich daraus ergebende Sicherung der Beweisführung werden begrüsst. Die vorgeschlagenen Änderungen (Art. 262 Abs. 1 bis 3) werden einen Beitrag zur Bekämpfung der Aktivitäten von sog. «marchands de sommeil» leisten, die ein illegales und nicht menschenwürdiges Geschäft mit der prekären Situation von bestimmten Bevölkerungsgruppen betreiben. Zur Vermeidung von für den Mieter und den Untermieter unvorteilhaften Blockadesituationen, erscheint es sicherlich als angebracht, eine Frist vorzusehen, innerhalb derer der Vermieter auf das Begehren des Mieters schriftlich antworten muss. Als Beispiel nennt der Kanton Genf die Frist von 30 Tagen nach Erhalt aller in Artikel 262 Absatz 2 VE verlangten Angaben. Andernfalls würde davon ausgegangen, dass der Vermieter die Untermiete akzeptiert habe. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Form werden identische Vorgaben für beide Parteien unterstützt.

GR: Wenn es unumgänglich sein sollte, kann sich die Regierung eventualiter bezüglich Absatz 1 einverstanden erklären. Der vorgeschlagene Absatz enthält mehr oder weniger dieselben Regeln wie die geltende Bestimmung, mit gewissen besseren Bedingungen für die Vermieterschaft.

5.1.1.2.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Das Erfordernis der Schriftlichkeit von Begehren um Untermiete und der entsprechenden Zustimmung dient der Klarheit der Verhältnisse. Die Beweiserbringung in einem allfälligen Verfahren wird für beide Seite verbessert und damit sowohl für Mieter als auch für Vermieter mehr Rechtssicherheit herbeigeführt.

SVP: Die Schriftform für die Zustimmung des Vermieters und das Untermietbegehren des Mieters, die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe haben zur Folge, dass in Zukunft klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete vorliegen.

5.1.1.2.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SGV: Über die verpflichtende Schriftlichkeit von Seiten der Vermieter bei der Eingehung einer Untermiete respektive einer Unterpacht durch den Mieter respektive den Pächter wird eine klare und nachvollziehbare Regelung eingeführt. Die generelle Rechtssicherheit wird dadurch unterstützt, was im Interesse der Gemeinden liegt. Die Arbeit der kommunalen Behörden bei der Erfassung und Behandlung von Personen, welche in Untermiete leben, wird erleichtert, weil klare Verhältnisse statuiert sind.

5.1.1.2.4 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Die Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern in einem Verfahren die Beweislage und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

SVIT: Die Formvorschrift der Schriftlichkeit wird befürwortet. Es wird namentlich die Frage, ob allenfalls eine konkludente Zustimmung des Vermieters vorliege, geklärt.

VIS: Durch die Bedingung, dass sowohl ein Begehren um Untervermietung als auch die Zustimmung schriftlich erfolgen müssen, werden klare Verhältnisse geschaffen. Sie erleichtert die Beweislage in einem Verfahren und führt zu Rechtssicherheit.

SVR-ASM: Die schriftliche Form für die Zustimmung wird mit Blick auf die sich in der Praxis stellenden Beweisproblemen begrüsst. Die vorgeschlagene Schriftform ist auch insofern nötig, als bei der zustimmungslosen Untervermietung neu ausdrücklich vorgesehen wird, dass nach erfolgloser Mahnung eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen kann.

USPI: Eine Anforderung der geltenden Artikel 8 des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz und von Artikel 22 Absatz 1 der RULV wird aufgegriffen.

CATEF: Zur Vorbeugung von Konflikten ist es notwendig, festzulegen, dass die schriftliche Zustimmung vor Beginn der Untervermietung erteilt werden muss. Falls erforderlich kann dem Vermieter eine Frist von 20 Tagen ab dem Zeitpunkt des Eingangs des Begehrens mit allen erforderlichen Unterlagen eingeräumt werden.

CGI: Das Erfordernis der Schriftform, das auch im Rahmenmietvertrag für die Westschweiz vorgesehen war, erscheint notwendig, um Missbräuche zu vermeiden. Die Anforderung der vorgängigen schriftlichen Mahnung bei der vorzeitigen Kündigung (Art. 262 Abs. 6 OR) könnte dazu führen, dass der erhöhte Schutz des Vermieters ins Leere läuft. Es besteht die Gefahr, dass ein Mieter, der sich von der Zustimmung des Vermieters befreit hat, die erforderlichen Informationen gibt, nachdem der Vermieter sie in der schriftlichen Mahnung verlangt hat. Das im Rahmenmietvertrag für die Westschweiz vorgesehene Erfordernis der schriftlichen Zustimmung ist ins Leere gelaufen, weil der Mieter den Fehler nachträglich beheben konnte. Das CGI schlägt vor, dass die Zustimmung vor dem Beginn der Untermiete eingeholt und erteilt werden muss und unterbreitet die folgende Formulierung: «Der Mieter kann die Sache mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.»

Casafair: Insbesondere im Umstand, dass eine Untervermietung durch die Mieterschaft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft erfolgen darf liegt eine Klarstellung. Die Problematik der kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen wird nicht behoben. Es bedarf griffiger Regelungen, wonach kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen nur bei vorgängig erteilter Zustimmung erlaubt sind.

WBG Schweiz: Häufig werden Vorstände bzw. Verwaltungen von Wohnbaugenossenschaften trotz gesetzlichem Gebot nicht über Untervermietungen, insbesondere solche von kurzfristiger Dauer, informiert oder die Untermietbedingungen werden ihnen vorenthalten. In Absatz 1 des Vorentwurfs wird statuiert, dass die Untervermietung durch die Mieterschaft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft erfolgen darf. Das kommt den verantwortlichen Vorständen der Wohnbaugenossenschaften entgegen, weil die Mieterschaft die schriftliche Einwilligung beweisen muss.

5.1.1.2.5 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

SVBK: Der Antrag, wonach die Sache nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet werden kann, wird unterstützt.

CP: Eine Anforderung der geltenden Artikel 8 des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz und von Artikel 22 Absatz 1 der RULV wird aufgegriffen.

VZI: Die Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern in einem Verfahren die Beweislage und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

GastroSuisse: Das Bestreben, die Untermiete transparenter zu gestalten wird begrüsst. Dafür sind eine schriftliche Zustimmung des Vermieters/Verpächters und die Kommunikation relevanter Informationen dringend notwendig, auch gerade mit Blick auf einen fairen Wettbewerb auf dem Beherbergungsmarkt. Gemäss Studien des Walliser Tourismus Observatoriums hat die Zahl der auf Airbnb angebotenen Objekte kontinuierlich zugenommen. In dieser Schattenwirtschaft können Räume entstehen, aus denen der öffentlichen Sicherheit eine Gefährdung erwächst. Zudem entgeht dem Staat Steuersubstrat.

FER: Der Zweck des Gesetzes besteht nicht darin, dass sich Mieter Mietverträge durch Untermiete übertragen können, um eine mögliche Anpassung des Mietzinses zu vermeiden, und zwar ohne dass der Hauptmieter jemals die Absicht hat, wieder in die Mietsache zurückzukehren. Um diese gängige Praxis zu verhindern, wäre es sinnvoll, die Vermieter besser zu schützen, indem ihre vorgängige Zustimmung zu jeder Untermiete verlangt wird und der Mieter nach den Gründen für die Untermiete gefragt wird. In Bezug auf Artikel 262 Absatz 1 OR wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen: «Der Mieter kann die Sache mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.»

5.1.1.3 Artikel 262 Absatz 2 OR Untermiete

5.1.1.3.1 Kantone

LU: Durch die neue Regelung entsteht für die Mietparteien im Vergleich zum geltenden Recht ein zusätzlicher formeller Aufwand. Im Streitfall besteht ein Vorteil für beide Parteien, weil der Sachverhalt beweismässig erstellt ist. Der Absatz ist aber nicht konsequent. Wenn Schriftlichkeit in Zukunft gelten soll, dann muss dies konsequenterweise zwingend sein. Die Beweisproblematik würde sich wieder stellen, wenn die Parteien durch eine schriftliche Vereinbarung von der Schriftlichkeit des Untermietbegehrens abweichen könnten.

OW: Mit der klaren Formulierung von Artikel 262 Absatz 2 litera a hat der Vermieter das Recht bei der Untervermietung das Wissen zu haben, wer die Untermieter sind. Die Problematik der Untervermietung dürfte entschärft werden.

ZG: Schriftlichkeit bietet grundsätzlich eine erhöhte Rechtssicherheit.

SO: Die Schriftlichkeit des Untermietbegehrens wird begrüsst. Aus beweisrechtlicher Sicht ist das Erfordernis der Schriftlichkeit für Vermieter und Mieter von Vorteil. Es ist auch sinnvoll, dass der Inhalt des Untermietbegehrens im Gesetz festgelegt wird und der Vermieter nicht die Aufgabe hat, die Herausgabe der Vertragsbedingungen des Untermietverhältnisses beim Mieter zu verlangen.

AG: Der vorgeschlagene Artikel 262 Absatz 2 OR ist folgerichtig.

TI: Die Einführung des Grundsatzes des schriftlichen Untermietbegehrens mit Angabe der Bedingungen der Untermiete ist aus Gründen der Klarheit und des Nachweises im Rechtsstreit zu begrüssen. Die vorgeschlagenen Änderungen ermöglichen es den Parteien, die Bedingungen des Untermietvertrags in einem frühen Stadium zu klären. Spätere Konflikte zwischen Vermieter und Mieter und Probleme für den Untermieter dürften vermieden werden.

GE: Der Wille zur Klarheit im Zusammenhang mit der Festlegung der Zustimmung des Vermieters und die sich daraus ergebende Sicherung der Beweisführung werden begrüsst. Die vorgeschlagenen Änderungen (Art. 262 Abs. 1 bis 3) werden einen Beitrag zur Bekämpfung der Aktivitäten von sog. «marchands de sommeil» leisten, die ein illegales und nicht menschenwürdiges Geschäft mit der prekären Situation von bestimmten Bevölkerungsgruppen betreiben. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Form werden identische Vorgaben für beide Parteien unterstützt.

GR: Wenn es unumgänglich sein sollte, kann sich die Regierung eventualiter bezüglich Absatz 2 einverstanden erklären. Der vorgeschlagene Absatz enthält mehr oder weniger dieselben Regeln wie die geltende Bestimmung, mit gewissen besseren Bedingungen für die Vermieterschaft.

5.1.1.3.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Das Erfordernis der Schriftlichkeit von Begehren um Untermiete und der entsprechenden Zustimmung dient der Klarheit der Verhältnisse. Die Beweiserbringung in einem allfälligen Verfahren wird für beide Seite verbessert und damit sowohl für Mieter als auch für Vermieter mehr Rechtssicherheit herbeigeführt.

SVP: Die Schriftform für die Zustimmung des Vermieters und das Untermietbegehren des Mieters, die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe haben zur Folge, dass in Zukunft klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete vorliegen.

5.1.1.3.3 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Die Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern in einem Verfahren die Beweislage und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

CATEF: CATEF ist absolut damit einverstanden, dass der Mieter einen vollständigen schriftlichen Antrag auf Untermiete stellen muss. Es handelt sich um eine Änderung (wenn auch nur vorübergehend), welche mit formalen Anforderungen verbunden sein muss.

USPI: Aufgrund der Anforderungen von Absatz 2 kann der Vermieter in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden. Um die Vertragsfreiheit zu bewahren und das Mietrecht nicht noch weiter zu verschärfen, können die Parteien auf diesen schriftlichen Antrag verzichten.

VIS: Durch die Bedingung, dass sowohl ein Begehren um Untervermietung als auch die Zustimmung schriftlich erfolgen müssen, werden klare Verhältnisse geschaffen. Sie erleichtert die Beweislage in einem Verfahren und führt zu Rechtssicherheit.

CGI: Dass der Inhalt im Begehren des Mieters enthalten sein muss, ist logisch, damit sich der Vermieter entscheiden kann und ist im Vergleich zum geltenden Recht nicht neu. Es wird vorgeschlagen, dass der Mieter die Gründe angibt, die ihn dazu veranlassen, unterzuvermieten. Das würde es dem Vermieter nach der Auffassung des CGI erlauben, zu wissen, ob die Inanspruchnahme der Untermiete dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck entspricht, wie er im Urteil 4A_367/2010 vom 4. Oktober 2010 in Erinnerung gerufen wurde. Die massgebenden Erwägungen aus dem erwähnten BGE werden in der Stellungnahme wörtlich zitiert. Indem der Mieter nach den Gründen für die Untermiete gefragt wird, könnte der Vermieter sicherstellen, dass diese rechtmässig ist und der Mieter tatsächlich die Absicht hat die Sache kurzfristig wieder in Besitz zu nehmen.

5.1.1.3.4 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Aufgrund der Anforderungen von Absatz 2 kann der Vermieter in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden. Um die Vertragsfreiheit zu bewahren und das Mietrecht nicht noch weiter zu verschärfen, können die Parteien auf diesen schriftlichen Antrag verzichten.

GastroSuisse: Das Bestreben, die Untermiete transparenter zu gestalten wird begrüsst. Dafür sind eine schriftliche Zustimmung des Vermieters/Verpächters und die Kommunikation relevanter Informationen dringend notwendig, auch gerade mit Blick auf einen fairen Wettbewerb auf dem Beherbergungsmarkt. Gemäss Studien des Walliser Tourismus Observatoriums hat die Zahl der auf Airbnb angebotenen Objekte kontinuierlich zugenommen. In dieser Schattenwirtschaft können Räume entstehen, aus denen der öffentlichen Sicherheit eine Gefährdung erwächst. Zudem entgeht dem Staat Steuersubstrat.

SVBK: Es ist dem SVBK ein Anliegen, dass eine Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Untermietkonditionen erfolgt. Dies gilt namentlich auch bei der Untervermietung auf digitalen Plattformen (beispielsweise Airbnb).

VZI: Die Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern in einem Verfahren die Beweislage und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

FER: Der Zweck des Gesetzes besteht nicht darin, dass sich Mieter Mietverträge durch Untermiete übertragen können, um eine mögliche Anpassung des Mietzinses zu vermeiden, und zwar ohne dass der Hauptmieter jemals die Absicht hat, wieder in die Mietsache zurückzukehren. Um diese gängige Praxis zu verhindern, wäre es sinnvoll, die Vermieter besser zu schützen, indem ihre vorgängige Zustimmung zu jeder Untermiete verlangt wird und der Mieter nach den Gründen für die Untermiete gefragt wird. In Bezug auf Artikel 262 Absatz 2 OR wird die folgende Ergänzung mit einem Buchstaben vorgeschlagen: «- die Gründe der Untermiete».

5.1.1.4 Artikel 262 Absatz 3 OR Untermiete

5.1.1.4.1 Kantone

ZG: Die vorgeschlagene Änderung von Absatz 3 ist wegen der geänderten Absätze 1 und 2 folgerichtig.

AG: Die Bestimmung, welche die Informationspflicht über Änderungen der Angaben vorsieht, ist folgerichtig.

GE: Die vorgeschlagenen Änderungen (Art. 262 Abs. 1 bis 3) werden einen Beitrag zur Bekämpfung der Aktivitäten von sog. «marchands de sommeil» leisten, die ein illegales und nicht menschenwürdiges Geschäft mit der prekären Situation von bestimmten Bevölkerungsgruppen betreiben.

LU: Die Information des Mieters betreffend Änderung der Untermiete sollte konsequenterweise nur schriftlich möglich sein.

TI: Die Einführung der Informationspflicht wird unterstützt. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird der Vorschlag gemacht, dass der Mieter bei Änderungen des Untermietvertrages eine neue schriftliche Genehmigung des Vermieters einholen sollte.

GR: Der Absatz 3 ist eine logische Folge von Absatz 2. Wenn es unumgänglich sein sollte, kann sich die Regierung eventualiter einverstanden erklären.

5.1.1.4.2 Weitere interessierte Organisationen

CGI: Der Vorschlag, den Mieter zu verpflichten den Vermieter über jede Änderung betreffend die im Zeitpunkt des Untermietbegehrens gemachten Angaben zu informieren, ist zu begrüssen. Die Folgen der Nichteinhaltung sind ein wenig schwach, da der Mieter eine Unterlassung beheben kann, wenn der Vermieter schriftlich gemahnt hat (Art. 262 Abs. 6 OR), indem er die Informationen einreicht.

SVIT: Die Ergänzung greift die gängige Lehre über das Auskunftsrecht des Vermieters auf. Konsequenterweise wird neu eine Auskunftspflicht des Mieters vorgesehen. Der Vorschlag der Kommissionsmehrheit wird befürwortet.

CATEF: Der Absatz bedarf einer Überarbeitung in seiner Gesamtheit. Bei der Vereinbarung einer Untermiete erteilt der Vermieter seine Zustimmung auf der Grundlage der in Anwendung von Absatz 2 gemachten Angaben oder aufgrund einer anderen Vereinbarung zwischen den Parteien. Wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt die Angaben gemäss Absatz 2 ändern, muss der Mieter ein neues Begehren beim Vermieter stellen. Eine Information des Vermieters über die Änderungen reicht nicht aus, da die getroffene Vereinbarung bzw. die erteilte Zustimmung betroffen sind und daher eine erneute Prüfung und Diskussion erfolgen muss. Die neue Formulierung muss wie folgt lauten: «Ändern sich während des Untermietverhältnisses die Bedingungen, die der Vereinbarung des Vermieters zugrunde lagen, so hat der Hauptmieter den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen und ihn schriftlich um seine Zustimmung zur Fortsetzung des Untermietverhältnisses zu den neuen Bedingungen zu bitten.»

5.1.1.5 Artikel 262 Absatz 4 OR Untermiete, Minderheit I und Minderheit II

5.1.1.5.1 Kantone

ZH: Die Verschärfung der Regelungen bezüglich der Befristung der Untermiete wird als sachgerecht erachtet.

LU: Im Rechtsalltag können sich noch andere als die neu vorgesehenen Gründe zeigen. Deshalb erscheint die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe als sinnvoll.

AG: Es wird unterstützt, dass in begründeten Fällen die Zustimmung der Vermieterin zum Gesuch der Mieterin oder des Mieters verweigert werden darf. Die Minderheitsmeinungen I und II werden abgelehnt.

TI: Die Ansetzung einer Frist erscheint als sinnvoll. Das Wesen des ursprünglichen Mietvertrages wird ohne zeitliche Begrenzung gefährdet, wenn der Mieter während einer unbestimmten Zeit die Rolle des Vermieters im Rahmen des Untermietverhältnisses übernehmen kann. Es wird aber andererseits auch festgestellt, dass die zeitliche Begrenzung der Untervermietung bei Geschäftsräumen (insbesondere Restaurants) problematisch sein kann. Dort kommen häufig langfristige Untervermietungen vor. Der Kanton TI ist mit dem Minderheitsvorschlag I nicht einverstanden, da der Vermieter nicht dazu verpflichtet werden kann, nachzuweisen, dass der Mieter nicht in die Wohnung zurückkehren wird. Verfahrensmässig würde es sich dabei um einen Negativbeweis handeln. Nach der Einschätzung des Kantons TI ist es nicht klar, weshalb die Minderheit II Absatz 4 streichen möchte. Die Aufzählung der Fälle, in denen der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigern kann, ist wesentlich.

BE: Es existiert kein triftiger Grund für die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe in Artikel 262 Absatz 4 OR. Die zeitliche Grenze der Untermietdauer von zwei Jahren wird als zu starr erachtet. Die Problematik der übermässigen Dauer der Untermiete dürfte sich primär bei Wohnräumen stellen. Der Kanton BE beantragt der Minderheit I zu folgen.

SO: Die Formulierung «der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn» wird abgelehnt. Sie führt dazu, dass der Vermieter in jedem Fall die Zustimmung zur Untermiete verweigern kann, was dem Recht auf Untermiete und dem Grundsatz von Artikel 262 OR zuwiderläuft. Aus diesem Grund wird angeregt, auf diese Änderung zu verzichten und die Formulierung «kann die Zustimmung nur verweigern, wenn» beizubehalten. Die vorgesehene Beschränkung der Untermietdauer auf zwei Jahre wird begrüsst.

BS: Eine Öffnung der Liste der Verweigerungsgründe durch die Verwendung der Bezeichnung «insbesondere» für unbekannte beziehungsweise unbestimmte Gründe würde zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit sowie einem voraussichtlich deutlichen Anstieg von Streitfällen zwischen der Vermieterschaft und der Mieterschaft führen. Der neue Verweigerungsgrund von Artikel 262 Absatz 4 litera d. ist nicht zielführend und erleichtert die schwierige Beweisführung betreffend die Absicht des Mieters, das Mietobjekt dauerhaft unterzuvermieten, nicht. Artikel 262 Absatz 4 litera d. stellt eine wirkungslose Verschärfung und Abweichung von der kohärenten und einzelfallgerechten Praxis des Bundesgerichtes dar. Mangels eines entsprechenden Schutzbedürfnisses der Vermieterschaft sowie wegen der Steigerung der Rechtsunsicherheit ist ein Paradigmenwechsel nicht angezeigt. Die gesetzlich abschliessend genannten Verweigerungsgründe sollten bestehen bleiben und nicht unbestimmt geöffnet werden. Eine Entfernung der Verweigerungsgründe aus dem Gesetz würde den Schutz der Mieterschaft massgebend reduzieren und zu einer deutlich erhöhten Rechtsunsicherheit führen. Es würde zusätzliches Streitpotenzial zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft entstehen. Der Minderheitsvorschlag II wird entsprechend abgelehnt.

SG: Durch die nicht abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe wird eine Rechtsunsicherheit geschaffen. Die Mieterschaft kann die Wahrscheinlichkeit einer Zustimmungserteilung nicht abschätzen. Andererseits kann sich keine Partei sicher sein, ob ein vorgebrachter Verweigerungsgrund rechtmässig ist. Diese Rechtslage kann zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen.

VD: Auch wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters im Kanton bereits kraft der «règles et usages locatifs», deren Allgemeinverbindlicherklärung die Eidgenossenschaft genehmigt hat, erforderlich ist, enthält die Vorlage eine nicht abschliessende Aufzählung von Gründen betreffend die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete. Bezüglich der zeitlichen Begrenzung erachtet der Staatsrat die durch die im Kanton angewendeten «dispositions paritaires romandes» vorgesehene Lösung als vorzugswürdig. Gestützt auf die erwähnten Regelungen kann der Vermieter die Zustimmung zu einer unbefristeten Untermiete verweigern, aber nur, wenn die gesamte Mietsache betroffen ist.

GE: Bei der Zustimmung des Vermieters handelt es sich um den zentralen Punkt, um die Untermiete auszuüben. Jeder Hauptmieter muss die Anforderungen des Gesetzes in abstrakter Weise kennen. Es ist daher angebracht, dass die Gründe für die Verweigerung der Untermiete im Gesetz ausdrücklich und präzise festgelegt werden. Die Anpassung an künftige Entwicklungen kann durch die Auslegung der Buchstaben b. und c. gewährleistet werden. Die Beibehaltung der bisherigen Formulierung «Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn: (...)» wird angeregt. Die persönliche Nutzung der Wohnung wird nur bei der Untermiete der gesamten Wohnung in Frage gestellt. Bei den Sachverhalten der Untermiete eines Teils der Wohnung wird dem Vermieter der ausgewählte Vertragspartner nicht «entzogen». Die teilweisen Untermieten können für den Hauptvermieter eine gewisse Garantie hinsichtlich der Bezahlung des Mietzinses und des Zustands der Wohnung darstellen. Die Festlegung einer zeitlichen Befristung für die Untermiete ist nur bei der Untermiete der gesamten Wohnung gerechtfertigt. Die Frist von zwei Jahren kann für eine gewisse Anzahl möglicher Lebenssituationen des Hauptmieters zu kurz sein. Die Formulierung der Minderheit I kann von einem gewissen Interesse sein, überlässt es aber den Gerichten zu definieren, wann es offensichtlich ist, dass der Hauptmieter wieder in die Wohnung zurückkehrt. In Bezug auf den Wortlaut von Buchstabe d. wird die Festlegung empfohlen, dass er sich nur auf die Untermieten der gesamten Wohnung bezieht.

ZG: Aus Gründen der Klarheit und der Rechtssicherheit soll die Verweigerung der Zustimmung in schriftlicher Form erfolgen. Der Rechtssicherheit dient es, wenn die Gründe für die Verweigerung der Zustimmung gesetzlich festgehalten sind. Aus diesem Grund wird die Minderheitsmeinung I für den Fall, dass sie sich durchsetzen sollte, abgelehnt. Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR wird abgelehnt, da unbefristete Untermietverhältnisse ausgeschlossen werden. Die Einschränkung erscheint bei der Untermiete von einzelnen Zimmern als zu weitgehend. Viele Formen von Wohngemeinschaften würden auf diese Weise verhindert werden. Eher denkbar wäre eine Formulierung, welche sich auf ganze Wohnungen beschränkt.

GR: Da die Bestimmung lediglich Beispiele auflistet, kann der Vermietende im Prinzip jede Untermiete ablehnen. Die Rechtsprechung müsste noch weitere Gründe entwickeln und klären, ob auch grundlos abgelehnt werden könnte. Die Bestimmung ist unausgegoren und macht keinen Sinn. Damit Absatz 4 eventualiter akzeptiert werden könnte, müsste er als abschliessender Negativ-Katalog ausgestaltet

sein. Die Vermieterschaft soll nur verweigern können, wenn die Gründe nach lit. a bis d des Vorschlags gegeben sind.

5.1.1.5.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Die bestehende Konstellation, mit dem geringen Einfluss des Vermieters auf die Auswahl des Untermieters, wird ab einer bestimmten Dauer zu einer faktisch übermässigen Einschränkung des Eigentumsrechts. In Bezug auf die Frage, ab wann eine sogenannte ewige Untermiete anzunehmen ist, besteht Unklarheit. Die Konstellation weist beträchtliches Missbrauchspotential auf. Aufgrund der Unklarheit der gesetzlichen Regelung ist es dem Vermieter erschwert, sich gegen missbräuchliche Untermietkonstellationen zu wehren. Diese problematische Unklarheit wird durch die vorgeschlagene Beschränkung der Dauer der Untermiete auf zwei Jahre behoben. Die Dauer von zwei Jahren ist angemessen. In legitimen Fällen kann der Mieter untervermieten, um den Mietvertrag nicht kündigen zu müssen. Auch für den Vermieter sind die zwei Jahre der Untermiete eine hinnehmbare Dauer. Vermieter und Mieter könnten nach Ablauf der zwei Jahre Untermiete in beidseitigem Einverständnis das Vertragsverhältnis weiterführen.

Die Mitte: Die Minderheit II wird bei der Wahl zwischen der Mehrheit und der Minderheit II vorgezogen. Mit der Streichung der explizit genannten Verweigerungsgründe kommt es zu einem Paradigmenwechsel. Dieser hat zur Folge, dass eine Untermiete grundsätzlich auch verweigert werden kann.

SVP: Die Schriftform für die Zustimmung des Vermieters und das Untermietbegehren des Mieters, die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe haben zur Folge, dass in Zukunft klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete vorliegen. Die Minderheit II wird unterstützt.

GPS: Die Dauer von zwei Jahren ist viel zu kurz. Auslandsaufenthalte von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern, Professorinnen und Professoren, Angestellten von internationalen Unternehmen oder Delegierten von Entwicklungsorganisationen dauern beispielsweise oftmals länger. Sie würden von der Untermiete und auch der Rückkehr in die Wohnung ausgeschlossen. Durch die Formulierung «insbesondere» wird die Türe für alle möglichen Gründe geöffnet, weil keine Gründe ausgeschlossen werden. Es braucht eine klare Formulierung, in welchen Fällen eine Zustimmung verweigert werden darf. Die Minderheit I wird unterstützt.

SPS: Die SPS stellt sich grundsätzlich gegen die vorgeschlagene Verschärfung der zulässigen Gründe für die Untervermietung. Aus Gründen der Rechtssicherheit für alle Beteiligten ist es zumindest nötig, dass die Gründe für die Verweigerung abschliessend im Gesetz geregelt werden. Eine nur beispielhafte Aufzählung hätte zur Folge, dass die Verweigerung im völlig freien Ermessen der Vermieterinnen und Vermieter liegen würde. Folglich wird eine Änderung im Sinne der Minderheit I beantragt. Eine Regelung, wonach eine missbräuchliche Untermiete immer dann vorliegt, wenn ein Untermietverhältnis von mehr als zwei Jahren Dauer vorgesehen ist, wird von der SPS als willkürlich und starr erachtet. Wenn schon, müsste die Missbräuchlichkeit im Gesetz für den Fall, dass die Mieterin oder der Mieter offensichtlich nicht mehr in das Mietobjekt zurückkehren will, festgeschrieben werden. Die Beschränkung müsste sich auf Wohnräume beziehen. Folglich beantragt die SPS eine Änderung im Sinne der Minderheit I.

5.1.1.5.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SGV: Der Mehrheitsvorschlag, der mit Artikel 262 Absatz 4 litera d. OR den Anspruch des Mieters auf Untermiete auf zwei Jahre beschränken soll, kann unterstützt werden.

SSV: Die in Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR erwähnte Untermietdauer von zwei Jahren erscheint einer grossen Mehrheit der Mitgliedstädte als zu kurz, sowohl für die Mieterinnen und Mieter, als auch für die Untermieter. Einzelne Mitgliedstädte wünschen sich eine weitere Verschärfung. Die in Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR vorgesehene Untermietdauer sollte auf ein Jahr reduziert werden können, wenn die Umsetzung von Vermietungsvorgaben für Wohnungen behindert wird, die im kantonalen oder kommunalen Recht auf Gesetzesstufe für Wohnungen der öffentlichen Hand statuiert sind.

5.1.1.5.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

SGB: Das generelle Verweigerungsrecht der Vermieterin oder des Vermieters bei einer Untermietdauer von mehr als zwei Jahren ist viel zu strikt, beziehungsweise ist die Frist viel zu kurz.

5.1.1.5.5 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Mit der Beschränkung der Untermiete auf zwei Jahre soll sichergestellt werden, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht auf Untermiete nicht missbraucht. Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Während einer vorübergehenden Abwesenheit soll es dem Mieter ermöglicht werden, die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit der Mietvertrag nicht gekündigt werden muss. Wenn die Wohnung aufgrund von familiären Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter aufnehmen können, der ihm hilft, die Miete zu bezahlen. Die Praxis hat gezeigt, dass Mieter ihr Objekt faktisch ständig an Dritte weitervermieten. Durch die Verankerung einer gesetzlichen Maximaldauer der Untervermietung auf zwei Jahre, wird von Beginn weg aufgezeigt, dass die Untervermietung nicht länger dauern darf. Bereits nach dem geltenden Recht ist eine ewige Untermiete nicht zulässig, es ist aber nicht klar definiert, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt. Es mangelt heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen Untermiete. Weiter nimmt der HEV auf Artikel 22 des Rahmenmietvertrags für den Kanton Waadt Bezug, wonach eine ganze gemietete Sache nicht für eine unbestimmte Dauer untervermietet werden darf. Die Zweijahresfrist ist als Schranke zu verstehen. Sie gilt immer, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren. Namentlich ist die Maximalfrist auch in einem unbefristeten Mietvertrag einzuhalten. Der Ablauf der Frist hat die Auflösung des Untermietvertrages zur Folge. Nach der Auffassung des HEV ist es richtig, dass die gesetzliche Liste der Verweigerungsgründe in Artikel 262 Absatz 4 beispielhaft ausgestaltet ist. Der Rechtsprechung erlaubt dies, die konkrete Konstellation des einzelnen Falles zu berücksichtigen sowie künftige noch nicht absehbare Entwicklungen abzufangen. Nach der Auffassung des HEV werden die Beweisprobleme der geltenden Praxis durch die Minderheit I zementiert. Es wird die Frage aufgeworfen, wie der Vermieter die innere Tatsache der Absicht einer Rückkehr in das Mietobjekt beweisen solle. Durch die geforderte Maximalfrist von zwei Jahren wird der gesetzliche Zweck der Untermiete unterstrichen. Die abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe ist einschränkend. Der Vorschlag der Mehrheit wird gegenüber der Minderheit II vorgezogen. Die gesetzliche Maximalfrist für die Untermiete beschränkt die Parteiautonomie nicht.

USPI: Der neue Buchstabe d) konkretisiert die Rechtsprechung. Die Bedingungen für die Untermiete sind nicht mehr erfüllt, wenn der Mieter nicht mehr die Absicht hat, in die gemieteten Räumlichkeiten zurückzukehren. Im Gegensatz zum Vorschlag der Minderheit I ist der zeitliche Begriff klar und präzise. Durch die beispielhafte Liste der Verweigerungsgründe wird es der Rechtsanwendung ermöglicht, Entwicklungen Rechnung zu tragen, welche heute nur schwer voraussehbar sind.

VIS: Die vorgeschlagene Beschränkung des Anspruchs des Mieters auf Untervermietung auf zwei Jahre wird als sachgerecht erachtet. Damit wird sichergestellt, dass der Mieter das gesetzlich verankerte Recht zur Untermiete nicht missbraucht.

CGI: Was die Gründe für die Verweigerung betrifft, wird die Einführung von «insbesondere» begrüsst. Dies erlaubt es, heute schwierig voraussehbaren Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Untermiete aus einem Grund zu verweigern, der für den Vermieter gerechtfertigt ist, aber nicht in den Buchstaben a. bis d. aufgezählt ist. Die zeitliche Grenze wird ausserordentlich befürwortet. Nach der Auffassung des CGI handelt es sich um das einzige wirksame Mittel, um Missbräuche zu verhindern und die Absicht des Gesetzgebers umzusetzen, wonach die Untermiete einem vorübergehenden Bedarf entspricht. Um zu vermeiden, dass ein Mieter nacheinander beantragt die Sache von zwei Jahren zu zwei Jahren untervermieten zu können, sollte indessen vorgesehen werden, dass eine maximale Dauer von zwei Jahren während der gesamten Mietdauer zugelassen werden kann. Ausserdem sollten unbefristete Mietverträge (kündbare Mietverträge beispielsweise mit einer Dauer von einem Jahr erneuerbar von Jahr zu Jahr) an Mietverträge mit einer Laufzeit von zwei Jahren angeglichen werden. Es ist sonst für Mieter sehr leicht, welche die Sache für mehr als zwei Jahre untervermieten wollen, um eine Verweigerung von Seiten des Vermieters zu vermeiden, einen solchen Vertrag abzuschliessen. Der Vorschlag der Minderheit I geht in dem Sinne nicht weit genug, als er verlangt, dass offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt. Der Vorschlag ist für den Vermieter, dem die Beweislast obliegt, nicht umsetzbar. Die Mieter können einfallsreich sein und einen Grund finden, wieder zurückzukehren oder sagen, sie hätten die Absicht in die Wohnung zurückzukehren.

SVIT: Die von der Mehrheit der Kommission unterstützte Beschränkung der Untermiete auf zwei Jahre erscheint gerechtfertigt. Die Parteien können eine längere Dauer festlegen. Es wird verhindert, dass der Vermieter sich vage Behauptungen des Mieters entgegenhalten lassen muss. Begrüssert wird

auch, dass Artikel 262 Absatz 4 OR keine abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe auführt. Die Formulierung «insbesondere» ermöglicht eine Einzelfallbeurteilung durch die Richter und eine Gutheissung von anderen Beweggründen für die Verweigerung. Der Vorschlag der Minderheit I wird abgelehnt. Dem Vermieter wird durch diese Formulierung die Beweislast auferlegt. Dem Vorschlag der Mehrheit wird gegenüber jenem der Minderheit II der Vorzug eingeräumt. Aus der Sicht des SVIT ist es sinnvoll, dass die Verweigerungsgründe explizit erwähnt werden.

WBG Schweiz: Die vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren als Grund für die Verweigerung der Zustimmung wird begrüsst. Eine klare Regelung und eine Begrenzung der Untermiete liegen im Interesse der Mitglieder von WBG Schweiz. Viele Wohnbaugenossenschaften haben in ihren Statuten verankert, dass sie ihre Wohnungen vorwiegend an bestimmte Zielgruppen vermieten. Es entspricht nicht ihrem Zweck, wenn in ihren Wohnungen über längere Zeit Personen lebten, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft sind und allenfalls auch nicht den Vermietungskriterien und Belegungsvorschriften entsprechen. Die beiden Minderheitsanträge zu Absatz 4 werden von WBG Schweiz abgelehnt. Aufgrund der fehlenden Befristung würde der erste Antrag eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge haben. Der zweite Antrag würde aufgrund der ersatzlosen Streichung von Absatz 4 keine differenzierten Lösungen mehr erlauben.

CATEF: Es wird befürwortet, dass die Liste nicht mehr abschliessend sein soll. Der Vermieter könne bei derzeit noch unbekanntem Grund, welche eine bestimmte Untermiete als unangemessen erscheinen lassen, Widerstand leisten. Die Tatsache der nicht erschöpfenden Liste erlaubt es dem Vermieter nicht, sich aus irgendeinem Grund zu widersetzen. CATEF erachtet die Einführung eines neuen Buchstabens d. als notwendig. Demnach kann die Zustimmung verweigert werden, wenn «der Verwendungszweck vom Vertragszweck abweicht». Die Nutzungsänderung stellt eine wesentliche Änderung des Vertrags dar, die zu erheblichen Unannehmlichkeiten mit den Behörden oder den Nachbarn führt. Es versteht sich von selbst, dass ein Vermieter, wenn er mit der neuen Nutzung einverstanden ist, keine Einwände geltend machen wird. Der in der Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagene Buchstabe d. (maximale Dauer von zwei Jahren) würde zum Buchstaben «e», der wie folgt geändert würde: «Die Dauer des Untermietverhältnisses übersteigt die im Hauptmietvertrag vorgesehene Dauer, aber in jedem Fall zwei Jahre». Eine klare Begrenzung verhindert eine sich über Jahre erstreckende missbräuchliche Besetzung. Der Vorschlag der Minderheit I wird als nicht akzeptabel bezeichnet, weil die Beweislast beim Mieter liegt. Wenn dem Vermieter die Beweislast auferlegt würde, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehren wird, handelt es sich um einen verfahrenstechnisch nicht durchführbaren Negativbeweis. CATEF erachtet den Vorschlag der Minderheit II als eindeutig abzulehnen. Jeglicher Widerstand des Vermieters gegen eine Untermiete soll dadurch verhindert werden, indem die Rechte des Vermieters auf die Kenntnisnahme der Angaben beschränkt werden. Die Minderheit II will die Dauer der Untermiete nicht begrenzen. Das wird nicht unterstützt.

FRI: Die Einführung eines neuen Verweigerungsgrundes wird begrüsst. Die Formulierung wird aber als unklar erachtet und könnte zu Kontroversen führen. In formeller Hinsicht ist die FRI der Meinung, dass zwischen befristeten und unbefristeten Verträgen unterschieden werden sollte, und andererseits betreffend die Untermiete über die gesamte Sache und diejenige über einen Teil der Sache. In materieller Hinsicht wird die Auffassung vertreten, dass der Vermieter seine Zustimmung verweigern können muss, wenn der Untermietvertrag eine ganze Sache betrifft und auf unbefristete Dauer oder befristete Dauer von mehr als zwei Jahren abgeschlossen wird. FRI schlägt den folgenden neuen Wortlaut vor: «d. wenn der Untermietvertrag die gesamte Sache betrifft und für eine unbefristete Dauer oder eine befristete Dauer von mehr als zwei Jahren abgeschlossen wird».

Casafair: Bei einer vollständigen Untervermietung des Mietobjekts wird die Beschränkung der Untermietdauer auf zwei Jahre befürwortet.

KGAST: Der von der Mehrheit der RK-N vorgeschlagene neue Artikel 262 Absatz 4 litera d. OR wird unterstützt. Die Erweiterung der Verweigerungsgründe um die Befristung der Untermietdauer auf zwei Jahre wird als positiv und sachgerecht erachtet. Es darf nicht sein, dass ein Mieter für eine unbestimmte Zeit gegenüber Dritten als Untervermieter auftritt. Der Minderheitsantrag I führt zu einem Status Quo, weshalb er abgelehnt wird.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: Häufig werden Zimmer durch Mieter untervermietet, wenn sich die persönliche Situation wesentlich ändert. Die Anforderungen der Vorlage sind in diesem Zusammenhang zu hoch. Aus diesem Grund wird die Minderheit I zu Absatz 4 Buchstabe d. unterstützt. Die im

Mehrheitsentwurf vorgesehene Frist von zwei Jahren ist in vielen Kontexten zu kurz. Als Beispiel wird unter anderem die Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK genannt, deren Dauer oft vier Jahre beträgt. Die Dauer von zwei Jahren ist auch aus der Sicht des Untermieters zu kurz. Dies ist beispielsweise bei Studierenden der Fall, welche für die Dauer des Studiums ein Zimmer oder ein Studio in einer anderen Stadt mieten. Die Zweijahresfrist erscheint völlig unzureichend, wenn sich die Vorschrift auf die gesamte Wohnung als auch auf einen Teil der Wohnung bezieht.

SVR-ASM: Betreffend die politische Frage, ob die Zustimmung grundlos (Minderheit II), nur in klar definierten Fällen (Minderheit I) oder in Fällen gemäss nicht abschliessender Aufzählung (Mehrheit) verweigert werden kann, enthält sich die SVR-ASM einer inhaltlichen Stellungnahme. Gestützt auf die Perspektive der Rechtsanwender wird der Hinweis angebracht, dass soweit die Verweigerung der Zustimmung an Voraussetzungen gebunden sein soll, diese mit Blick auf die Rechtssicherheit nach Möglichkeit in klarer und abschliessender Weise definiert sein sollten. Der Vorschlag der Mehrheit überlässt es der Gerichtspraxis, in den Einzelfällen weitere Anwendungsbereiche zu definieren. Angesichts der schon breit gefassten Verweigerungsgründe ist dies nicht erforderlich. Diesbezüglich zieht die SVR-ASM die Variante im Sinne der Minderheit I vor. Dies auch, soweit der Vorschlag der Minderheit I vorsieht, dass die Zustimmung dann verweigert werden kann, sofern offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt. Die Vorlage der Mehrheit, wonach die Zustimmung bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren verweigert werden kann, erscheint zu starr, um dem Einzelfall in der Gesetzesanwendung gerecht zu werden. Es wird angeregt, Artikel 262 Absatz 4 OR mit einem einleitenden Satz zu ergänzen: «Der Vermieter teilt dem Mieter schriftlich mit, ob er der Untervermietung zustimmt». Die Stellungnahme der SVR-ASM enthält einen konkreten Vorschlag für die Formulierung von Artikel 262 Absatz 4 OR.

5.1.1.5.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Der neue Buchstabe d) konkretisiert die Rechtsprechung. Die Bedingungen für die Untermiete sind nicht mehr erfüllt, wenn der Mieter nicht mehr die Absicht hat, in die gemieteten Räumlichkeiten zurückzukehren. Im Gegensatz zum Vorschlag der Minderheit I ist der zeitliche Begriff klar und präzise. Durch die beispielhafte Liste der Verweigerungsgründe wird es der Rechtsanwendung ermöglicht, Entwicklungen Rechnung zu tragen, welche heute nur schwer voraussehbar sind.

FER: Um Missbräuche zu verhindern und sicherzustellen, dass die Untermiete einem vorübergehenden Bedarf entspricht, was erwünscht ist, sollte vorgesehen werden, dass die Dauer von zwei Jahren ein Maximum über die Dauer des Mietvertrages ist. So sollen missbräuchliche aufeinanderfolgende Untervermietungen verhindert werden. Daher wird eine Ergänzung von Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR vorgeschlagen: «eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren über die Dauer des Mietvertrages vorgesehen ist». Die Minderheiten I und II sind insofern abzulehnen, als die Beweislast dem Vermieter auferlegt wird, während der Mieter die Mittel hat, sein Anliegen zu legitimieren.

VZI: Mit der Beschränkung der Untermiete auf zwei Jahre soll sichergestellt werden, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht auf Untermiete nicht missbraucht. Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Während einer vorübergehenden Abwesenheit soll es dem Mieter ermöglicht werden, die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit der Mietvertrag nicht gekündigt werden muss. Wenn die Wohnung aufgrund von familiären Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter aufnehmen können, der ihm hilft, die Miete zu bezahlen. Die Praxis hat gezeigt, dass Mieter ihr Objekt faktisch ständig an Dritte weitervermieten. Durch die Verankerung einer gesetzlichen Maximaldauer der Untervermietung auf zwei Jahre, wird von Beginn weg aufgezeigt, dass die Untervermietung nicht länger dauern darf. Bereits nach dem geltenden Recht ist eine ewige Untermiete nicht zulässig, es ist aber nicht klar definiert, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt. Es mangelt heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen Untermiete. Die Zweijahresfrist ist als Schranke zu verstehen. Sie gilt immer, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren. Namentlich ist die Maximalfrist auch in einem unbefristeten Mietvertrag einzuhalten. Der Ablauf der Frist hat die Auflösung des Untermietvertrages zur Folge. Nach der Auffassung der VZI werden die Beweisprobleme der geltenden Praxis durch die Minderheit I zementiert. Es wird die Frage aufgeworfen, wie der Vermieter die innere Tatsache der Absicht einer Rückkehr in das Mietobjekt beweisen soll. Durch die geforderte Maximalfrist von zwei Jahren wird der gesetzliche Zweck der Untermiete unterstrichen. Der Vorschlag der Mehrheit wird gegenüber der Minderheit II vorgezogen. Die gesetzliche Maximalfrist für die Untermiete beschränkt die Parteiautonomie nicht.

GastroSuisse: Die Ergänzungen stärken die Verhandlungsmacht der Vermieter auf Kosten der Mieter/Pächter. Der Umstand, dass die Vermieter die Zustimmung «insbesondere» verweigern könnten, ist besonders stossend. Der Wortlaut begünstigt eine Aneinanderreihung von einseitigen und willkürlichen Verweigerungsgründen, obwohl der Mieter dem Grundsatz nach ein Recht auf Untervermietung hat. Damit die Verweigerungsgründe einen konkreten rechtmässigen Rahmen erhalten, wird empfohlen, entsprechend dem Minderheitsantrag I das Wort «insbesondere» durch «nur» zu ersetzen. Die Verweigerung der Untermiete aufgrund einer vorgesehenen (Unter)mietdauer von mehr als zwei Jahren ist eine zu starre Grenze, weshalb darum ersucht wird, Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR und Artikel 291 Absatz 4 Buchstabe d. OR zu streichen. Für Geschäftsmietende bildet die Untervermietung oftmals eine Möglichkeit der Schadensminderung. Viele gastgewerbliche Betriebe haben insbesondere während der Pandemie ihre Kapazitäten gemäss Bundesratsentscheid anpassen oder den Betrieb einstellen müssen und für eine gewisse Zeit zur Zwischennutzung untervermieten müssen. Das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und zur Offenlegung der Bedingungen des Untermietvertrages genügt. Eventualiter empfiehlt GastroSuisse eine Erhöhung der maximalen Untermietdauer von zwei auf fünf Jahre. Durch die Möglichkeit der Zustimmungsverweigerung bei einer Untermiete von weniger als einem Monat, behält der Vermieter die Möglichkeit, auf ständige Mieterwechsel zu reagieren und heimlich für touristische Zwecke organisierte Untermiete zu unterbinden.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: Häufig werden Zimmer durch Mieter untervermietet, wenn sich die persönliche Situation wesentlich ändert. Die Anforderungen der Vorlage sind in diesem Zusammenhang zu hoch. Aus diesem Grund wird die Minderheit zu Absatz 4 Buchstabe d. unterstützt. Die im Mehrheitsentwurf vorgesehene Frist von zwei Jahren ist in vielen Kontexten zu kurz. Als Beispiele werden unter anderem die Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK, deren Dauer oft vier Jahre beträgt oder andere Umstände, die auch vom Untermieter abhängen können, genannt. Die Zweijahresfrist erscheint völlig unzureichend, wenn sich die Vorschrift auf die gesamte Wohnung als auch auf einen Teil der Wohnung beziehe.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: Häufig werden Zimmer durch Mieter untervermietet, wenn sich die persönliche Situation wesentlich ändert. Die Anforderungen der Vorlage sind in diesem Zusammenhang zu hoch. Aus diesem Grund wird die Minderheit I zu Absatz 4 Buchstabe d. unterstützt. Die im Mehrheitsentwurf vorgesehene Frist von zwei Jahren ist in vielen Kontexten zu kurz. Als Beispiel wird unter anderem die Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK genannt, deren Dauer oft vier Jahre beträgt. Die Dauer von zwei Jahren ist auch aus der Sicht des Untermieters zu kurz. Dies ist beispielsweise bei Studierenden der Fall, welche für die Dauer des Studiums ein Zimmer oder ein Studio in einer anderen Stadt mieten. Die Zweijahresfrist erscheint völlig unzureichend, wenn sich die Vorschrift auf die gesamte Wohnung als auch auf einen Teil der Wohnung bezieht.

MV BS: Häufig wird ein Zimmer untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert. Die zusätzlichen Anforderungen des Konsultationsentwurfs sind in diesem Zusammenhang zu hoch. Aus diesem Grund wird die Minderheit I zu Absatz 4 Buchstabe d. unterstützt. Die Zweijahresfrist gemäss dem Mehrheitsentwurf ist nicht praktikabel bzw. willkürlich gewählt und in vielen Kontexten zu kurz bemessen. Als Beispiel wird unter anderem die Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK genannt, deren Dauer oft vier Jahre beträgt. Auch in anderen Fällen, die sich daraus ergeben, dass die Untermieterin bzw. der Untermieter mehr als zwei Jahre bleiben kann, ist die Frist zu kurz. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung stellt ein ausreichendes Korrektiv dar. Die Öffnung der Liste der Verweigerungsgründe wird strikt abgelehnt. Der Begriff «insbesondere» würde der Vermieterschaft Tür und Tor öffnen, sämtliche ihr persönlich nicht passenden Argumente als Verweigerungsgrund heranzuziehen, z. B. die Lebensweise. Dies kann unter Umständen zu Diskriminierung und erhöhter Rechtsunsicherheit führen.

SVBK: Die Minderheitsanträge I und II zu Absatz 4 werden abgelehnt. Somit hätten die Vermietenden beim Spekulationsschutz auch eine entsprechende Handhabung.

5.1.1.6 Artikel 262 Absatz 5 OR Untermiete

5.1.1.6.1 Kantone

LU: Die Regelung entspricht dem geltenden Absatz 3.

ZG: Der Absatz entspricht dem geltenden Artikel 262 Absatz 3 OR. In grundsätzlicher Hinsicht wird der Hinweis angebracht, dass der direkte Durchgriff der Vermieterschaft auf die Untermieterschaft problematisch ist und dem Wesen der Untermiete nicht entspricht.

GR: Der Absatz 5 entspricht dem heutigen Absatz 3. Sollte es unumgänglich sein, kann sich die Regierung eventualiter einverstanden erklären.

5.1.1.6.2 Weitere interessierte Organisationen

CATEF: Es handelt sich um die Bestätigung des bereits in Absatz 3 vorgesehenen Grundsatzes.

CGI: Die Bestimmung ist unverändert und entspricht dem geltenden Absatz 3 von Artikel 262 OR.

5.1.1.7 Artikel 262 Absatz 6 OR Untermiete und Minderheit III

5.1.1.7.1 Kantone

OW: Wenn sich der Mieter nicht an die Vorgabe von Artikel 262 Absatz 2 litera a. hält, kann der Vermieter das Mietverhältnis nach einer erfolglosen schriftlichen Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen. Die Problematik der Untervermietung dürfte entschärft werden.

NW: Dem Vermieter muss ein griffiges Instrument zur Verfügung gestellt werden, um eine zustimmungslose Untervermietung oder die Untermiete, welche gestützt auf eine treuwidrig erschlichene Zustimmung erfolgt, in effektiver Weise sanktionieren zu können.

LU: Die explizite Erwähnung eines ausserordentlichen Kündigungsrechts durch Absatz 6 wird als fragwürdig erachtet. Eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses kann nach erfolgloser Abmahnung und entsprechender Schwere der Vertragsverletzung gestützt auf Artikel 257f OR erfolgen.

ZG: Dem Grundsatz nach ist die Notwendigkeit einer neuen Bestimmung in Frage zu stellen. Bereits nach dem geltenden Recht kann das Mietverhältnis wegen Pflicht- / Vertragsverletzungen gültig gekündigt werden. Falls sich die Minderheitsmeinung III durchsetzen sollte, sind im Sinne von Klarheit und Rechtssicherheit die Festlegung einer Mahnfrist wie auch eines Kündigungstermins zwingend notwendig.

SO: Die Untermieter sind bei einer Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter die Leidtragenden, auch wenn sie nicht für den Gesetzesverstoss des Mieters verantwortlich sind. Die Einführung einer Kündigungsmöglichkeit innert 30 Tagen wird zum Schutze der Untermieter abgelehnt. Der Vermieter kann nach geltendem Recht ordentlich und zudem gestützt auf Artikel 257f OR kündigen.

GR: Die Missachtung der Regeln über die Untermiete müsste einen wichtigen Grund gemäss Artikel 266g OR darstellen. Dadurch wird Absatz 6 hinfällig.

GE: Es wird darauf hingewiesen, dass Artikel 262 Absatz 6 VE den Grundsatz von Artikel 257f Absatz 3 OR aufgreift. Diese Bestimmung ist bereits bei der Untermiete anwendbar. Die Vorlage schlägt eine Formulierung für die ausdrückliche Anwendung auf die Untermiete vor. Die ausserordentliche Kündigung zielt nicht mehr auf die Verletzung der Sorgfaltspflicht, ein weiter Begriff, ab, sondern auf die Kündigung in einem der Fälle der Verweigerung der Zustimmung des Vermieters, die in Artikel 262 Absatz 4 VE vorgesehen sind. Es besteht keine Rechtfertigung, dass der Termin des Vertragsablaufs nach der Kündigungsfrist von 30 Tagen auf ein Datum im Laufe des Monats fällt, wie das Artikel 262 Absatz 6 OR vorsieht. Der Ablauf des Vertrages sollte durch das Gesetz ausdrücklich auf ein Monatsende festgelegt werden, gemäss der üblicherweise verwendeten Formulierung, wonach der Vermieter den Mietvertrag auf das Ende eines Monats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einer bestimmten Anzahl von Tagen kündigen kann.

AG: Die Minderheitsmeinung III wird abgelehnt.

5.1.1.7.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Die Mitte: Heute hat ein Vermieter praktisch keine Möglichkeit, eine missbräuchliche Untermiete zu sanktionieren. Dieser Problematik kann durch die Einführung der Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses Rechnung getragen werden.

GPS: Die kurzfristigen Kündigungen haben drastische Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter. Es ist absolut unverhältnismässig, dass die härteste Sanktion des Mietrechts auch bei einem blossen Formfehler eingeführt werden soll. Aus diesem Grund wird die Minderheit III unterstützt.

SPS: Es wäre unverhältnismässig, eine Missachtung einer Formvorschrift so stark zu sanktionieren. Wenn schon, müsste sich ein ausserordentliches Kündigungsrecht auf Fälle beschränken, in denen die Mieterinnen oder Mieter falsche Angaben machen, die Auskunft verweigern oder tatsächlich materiell eine unzulässige Untervermietung vorliegt. Folglich beantragt die SPS eine Änderung im Sinne der Minderheit III.

5.1.1.7.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

SGB: Die ausserordentliche Kündigungsfrist für Untermietverhältnisse bei – auch geringfügigen – Formfehlern lehnt der SGB strikt ab. Eine Frist von nur 30 Tagen kann keinesfalls gerechtfertigt werden und würde schwerwiegende Notsituationen verursachen.

5.1.1.7.4 Weitere interessierte Organisationen

USPI: Der Absatz wird eine wirksame Bekämpfung von Missbräuchen erlauben und eine abschreckende Wirkung haben. Durch den Umstand, dass eine vorherige schriftliche Mahnung erforderlich ist, kann der Mieter die Rechtmässigkeit wiederherstellen.

SVIT: Es wird sichergestellt, dass gesetzeswidriges Verhalten des Mieters nicht geschützt wird. Die gesetzlich verankerten Kündigungsgründe würden zu erhöhter Rechtssicherheit führen, weil der Vermieter nicht wie bisher ein zerstörtes Vertrauensverhältnis geltend machen und belegen muss. Der Vorschlag der Minderheit III wird abgelehnt. Mit dieser Formulierung hätten widerrechtlich handelnde Mieter keine Sanktionen zu befürchten. Die in Absatz 3 unbestrittene Auskunftspflicht würde mit dieser Formulierung wieder aufgehoben.

KGAST: Für die Parteien schafft die Kündigungsbestimmung die notwendige Klarheit. Der Minderheitsantrag III würde zu einem Status Quo führen, weshalb er abgelehnt wird.

FRI: Die Einführung eines neuen Grundes für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages wird begrüsst. Deutlichkeitshalber wird vorgeschlagen, dass der Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Monatsende gekündigt werden kann. Gleichzeitig wird ein neuer Begriff «nach erfolgloser schriftlicher Mahnung» eingeführt, ohne dessen Tragweite zu definieren. Die FRI schlägt der RK-N vor, die Frage zu klären und sich dabei an der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts in diesem Bereich zu orientieren. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis auf eine Publikation. Die Rechtsprechung wird zusammengefasst. In diesem Zusammenhang werden zwei Sachverhalte auseinandergelassen: Wenn der Mieter trotz einer gerechtfertigten Verweigerung des Vermieters untervermietet und wenn der Mieter untervermietet, ohne den Vermieter um Bewilligung gefragt zu haben und der Vermieter vom Bestehen der Untermiete erfährt. Für beide Konstellationen werden die jeweiligen Rechtsfolgen aufgezeigt.

CGI: Das Erfordernis der erfolglosen schriftlichen Mahnung scheint den Schutz gegen Missbräuche sehr schwach zu machen. Sobald der Vermieter seinen Mieter auffordert, kann dieser die gewünschten Informationen geben ohne für die Nichteinhaltung der Anforderungen bestraft zu werden und dadurch eine rechtskonforme Situation wiederherstellen. Ausserdem ist der Inhalt der schriftlichen Mahnung nicht sehr klar. Das CGI erinnert daran, dass wenn ein Vermieter die Formvorschriften für bestimmte Mitteilungen nicht einhält, diese als nichtig und wirkungslos gelten. Es gibt keinen Grund, dass der Mieter so geschützt sein sollte, indem er den Fehler später ohne jegliche Folgen behebt. Ein wirklich wirksamer Schutz des Vermieters erfordert die Streichung der Worte «nach erfolgloser schriftlicher Mahnung». Der Vorschlag der Minderheit III schützt den Mieter noch mehr in Fällen, in denen er die Anforderungen von Artikel 262 OR nicht respektiert. Das CGI unterstützt die Minderheit III nicht.

CATEF: In der Praxis kann der Vermieter im Falle von falschen Angaben, einer Untermiete, die nicht mit der erteilten Erlaubnis übereinstimmt, oder einer missbräuchlichen Untermiete den Vertrag nur

dann vorzeitig kündigen, wenn er nach einer Mahnung nachweist, dass ein erneuter Verstoss gegen die Pflichten vorliegt. Auch bei schwerwiegenden Verstössen wird der Vermieter nicht in der Lage sein, die nach der Mahnung begangenen Rechts- und Vertragsverletzungen des Mieters nachzuweisen. Nur in einer begrenzten Zahl der Fälle, werden Sanktionen verhängt. Das ist nicht gerecht. Nach der Auffassung von CATEF sollte Absatz 6 wie folgt geändert werden: «...der Vermieter kann nach seinem Ermessen eine ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) oder wegen einer schwerwiegenden Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR) aussprechen». Die von der Minderheit III geforderte Streichung der Verletzung der Anforderung der schriftlichen Zustimmung, um nach Artikel 257f OR vorgehen zu können, erscheint insbesondere in der Variante der Mehrheit als nicht gerechtfertigt. Wenn ein Mieter bei einer Untermiete ohne schriftliche Zustimmung trotz schriftlicher Mahnung darauf beharrt, besteht kein Raum für die Ausrede der Rechtsunkenntnis und die Kündigung wäre gerechtfertigt.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: ASLOCA/MV, ASI-SSI und MVD sind strikt gegen den Absatz 6. Derzeit erfolgt eine ausserordentliche Kündigung nur in schweren Fällen des Vertrauensbruchs zwischen den Vertragsparteien, wenn der Mieter seinen Mietzins nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe. Die Tatsache, keine vorgängige schriftliche Zustimmung für die Untermiete eingeholt zu haben, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, scheint ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der nicht geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters zu beeinträchtigen (der Hauptmieter ist immer noch Schuldner des Mietzinses) oder Schäden am Mietobjekt zu verursachen. Es geht um Menschen, welche innerhalb weniger Wochen ihre Wohnung wegen einer blossen Formfrage verlieren können. Diese Sanktion ist unverhältnismässig. Der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen» ist so unklar gefasst, dass auch eine unwesentliche Änderung zu einer ausserordentlichen Kündigung führen könne. Die Digitalisierung rechtfertigt die Einführung eines solchen Instruments nicht.

HEV: Ablehnung der Minderheit III. Die Praxis zeigt, dass ohne schriftliches Untermietbegehren und ohne schriftliche Zustimmung zur Untermiete die erforderliche Klarheit der Beweislage fehlt und Vermieter Missbräuche durch ihre Mieter nicht nachweisen können. Die Mieter sind durch die erforderliche Mahnung als Voraussetzung für eine ausserordentliche Kündigung geschützt.

5.1.1.7.5 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Der Absatz wird eine wirksame Bekämpfung von Missbräuchen erlauben und eine abschreckende Wirkung haben. Durch den Umstand, dass eine vorherige schriftliche Mahnung erforderlich ist, kann der Mieter die Rechtsmässigkeit wiederherstellen.

FER: Um sicherzustellen, dass die vorgeschlagene vorgängige Zustimmung des Vermieters nicht umgangen wird, erachtet die FER die Streichung der erfolglosen schriftlichen Mahnung aus dem Wortlaut von Absatz 6 als zwingend. Der Vorschlag der Minderheit III wird abgelehnt, da er noch weiter in den Schutz des Mieters hineingeht.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne und ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs sind strikt gegen den Absatz 6. Derzeit erfolgt eine ausserordentliche Kündigung nur in schweren Fällen des Vertrauensbruchs zwischen den Vertragsparteien, wenn der Mieter seinen Mietzins nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe. Der Umstand, keine vorgängige schriftliche Zustimmung für die Untermiete eingeholt zu haben, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, scheint ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der sicherlich nicht geeignet ist, das vertragliche Vertrauen zu brechen und die höchste Sanktion im Mietrecht, nämlich die Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb einer sehr kurzen Frist zu rechtfertigen. Es geht um Menschen, welche innerhalb weniger Wochen ihre Wohnung wegen einer blossen Formfrage verlieren können. Diese Sanktion ist unverhältnismässig.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland: ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland sind strikt gegen den Absatz 6. Derzeit erfolgt eine ausserordentliche Kündigung nur in schweren Fällen des Vertrauensbruchs zwischen den Vertragsparteien, wenn der Mieter seinen Mietzins nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe. Der Umstand,

keine vorgängige schriftliche Zustimmung für die Untermiete eingeholt zu haben, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, scheint ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der nicht geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters zu beeinträchtigen (der Hauptmieter ist immer noch Schuldner des Mietzinses) oder Schäden am Mietobjekt zu verursachen. Es geht um Menschen, welche innerhalb weniger Wochen ihre Wohnung wegen einer blossen Formfrage verlieren können. Diese Sanktion ist unverhältnismässig. Der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen» ist so unklar gefasst, dass auch eine unwesentliche Änderung zu einer ausserordentlichen Kündigung führen kann. Die Digitalisierung rechtfertigt die Einführung eines solchen Instruments nicht.

MV BS: Der MV BS ist zwingend gegen den Absatz 6. Derzeit erfolgt eine ausserordentliche Kündigung nur in schweren Fällen des Vertrauensbruchs zwischen den Vertragsparteien, wenn der Mieter seinen Mietzins nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe. Das Versäumnis, eine vorgängige schriftliche Zustimmung für die Untermiete einzuholen, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, scheint ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, der sicherlich nicht geeignet ist, die Vertragstreue zu brechen und die höchste Sanktion im Mietrecht, nämlich die Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb einer sehr kurzen Frist zu rechtfertigen. Es geht um Menschen, welche innerhalb weniger Wochen ihre Wohnung wegen einer blossen Formfrage verlieren können. Diese Sanktion ist unverhältnismässig. Der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen» ist so unklar gefasst, dass auch eine unwesentliche Änderung zu einer ausserordentlichen Kündigung führen kann. Die Digitalisierung rechtfertigt die Einführung eines solchen Instruments nicht.

MV ZH: Der MV ZH ist strikt gegen den Absatz 6. Derzeit erfolgt eine ausserordentliche Kündigung nur in schweren Fällen des Vertrauensbruchs zwischen den Vertragsparteien, wenn der Mieter seinen Mietzins nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe. Das Versäumnis, eine vorgängige schriftliche Zustimmung für die Untermiete einzuholen, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind, scheint ein nicht ausreichend schwerwiegender Grund zu sein, um eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Der Vermieter wird durch die Untermiete in seinen wirtschaftlichen Interessen nicht beeinträchtigt. Es gehe um Menschen, welche innerhalb weniger Wochen ihr Zuhause oder ihren Geweberaum aufgrund einer blossen Formalität verlieren könnten. Der unbestimmte Rechtsbegriff «Änderungen» ist so unklar gefasst, dass auch eine unwesentliche Änderung zu einer ausserordentlichen Kündigung führen kann. Die Digitalisierung rechtfertigt die Einführung eines solchen Instruments nicht.

SVBK: Der Minderheitsantrag III wird unterstützt. Die geforderte Kündigung auf das Monatsende wird als sinnvoll erachtet.

GastroSuisse: Die Kündigungsfrist in Artikel 262 Absatz 6 OR von mindestens 30 Tagen wird als problematisch bewertet. Bei der Untervermietung bedarf es keines ausserordentlichen Kündigungsgrundes, die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Artikel 266g OR bzw. Artikel 257f OR genügen, um eine vorzeitige Kündigung zu rechtfertigen. Bei einer entsprechenden Anpassung von Artikel 262 Absatz 6 OR respektive Artikel 291 Absatz 6 OR sind Bagatellkündigungen ungehindert möglich.

VZI: Ablehnung der Minderheit III. Die Praxis zeigt, dass ohne schriftliches Untermietbegehren und ohne schriftliche Zustimmung zur Untermiete die erforderliche Klarheit der Beweislage fehlt und Vermieter Missbräuche durch ihre Mieter nicht nachweisen können. Die Mieter sind durch die erforderliche Mahnung als Voraussetzung für eine ausserordentliche Kündigung geschützt.

5.1.2 Artikel 291 OR Unterpacht

5.1.2.1 Artikel 291 OR Allgemein und Minderheit IV (Streichen)

5.1.2.1.1 Kantone

LU: Eine Streichung von Artikel 291 kommt nicht in Frage, weil Unterpachtverhältnisse im Rechtsalltag nicht allzu häufig, aber dennoch vorkommen.

ZG: Die zu Artikel 262 OR gemachten Anträge und Bemerkungen beziehen sich in analoger Art und Weise auch auf die vorgesehenen Änderungen zum Pachtrecht.

FR: Der Staatsrat teilt die vorgeschlagenen Anpassungen von Artikel 262 und 291, ohne die Minderheiten zu bestätigen.

TI: Eine Minderheit, welche die Streichung von Artikel 291 OR vorschlägt, ist nicht akzeptabel.

GE: Die Vorlage unterscheidet zu Recht zwischen den Fällen der Untermiete und denjenigen der Unterpacht. Wie im Bericht festgehalten wird, würde eine Änderung der Bestimmungen zur Unterpacht über den Rahmen der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» hinausgehen.

5.1.2.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

SPS: Im Pachtrecht stellen sich wesentlich andere Fragen als bei der Miete. Die Untervermietung von Geschäftsräumlichkeiten spielt bei Pachtverhältnissen eine zentrale Rolle, bei welchen sich die Missbrauchsproblematik der Untervermietung nicht in derselben Form stellt wie bei der Untervermietung von Wohnräumen. Folglich beantragt die SPS die vollumfängliche Streichung von Artikel 291 VE-OR und verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Minderheit IV.

5.1.2.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

sgv: Die Revision wird unterstützt. Sie stärkt nach der Auffassung des sgv das Eigentum des Vermieters bzw. des Verpächters.

5.1.2.1.4 Weitere interessierte Organisationen

CATEF: Eine Anpassung der Regelung zur Unterpacht an die Änderungen betreffend die Untermiete wird aufgrund der Parallelität begrüsst. Es gebe keine Gründe, weshalb dies nicht erfolgen sollte.

USPI: Die Bestimmung wird unterstützt und die Minderheiten I, II, III und IV werden abgelehnt.

ASLOCA/MV, ASI-SSI: Die Fassung der Mehrheit setzt sich im Bereich der Pachtverträge über die verbreitete Geschäftspraxis der Untervermietung von Gewerben hinweg. Die Einführung einer Beschränkung der Untermiete ist eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit ein Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierten Wirtschaftsfreiheit.

5.1.2.1.5 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Die Bestimmung wird unterstützt und die Minderheiten I, II, III und IV werden abgelehnt.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: Die Fassung der Mehrheit setzt sich im Bereich der Pachtverträge über die verbreitete Geschäftspraxis der Untervermietung von Gewerben hinweg. Die Einführung einer Beschränkung der Untermiete ist eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud: Die Fassung der Mehrheit setzt sich im Bereich der Pachtverträge über die verbreitete Geschäftspraxis der Untervermietung von Gewerben hinweg. Die Einführung einer Beschränkung der Untermiete ist eine unverhältnismässige Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit und damit ein Eingriff in die von der Bundesverfassung garantierten Wirtschaftsfreiheit.

5.1.2.2 Artikel 291 Absatz 1 OR Unterpacht

5.1.2.2.1 Kantone

GE: Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absätze 1 bis 3 VE verwiesen. Der Kanton betont, dass beiden Parteien die gleiche Form auferlegt werden sollte. Dem Verpächter ist eine Frist zur Beantwortung der Mietbegehren zu gewähren.

5.1.2.2.2 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SGV: Über die verpflichtende Schriftlichkeit von Seiten der Vermieter bei der Eingehung einer Untermiete respektive einer Unterpacht durch den Mieter respektive den Pächter wird eine klare und nachvollziehbare Regelung eingeführt. Die generelle Rechtssicherheit wird dadurch unterstützt, was im Interesse der Gemeinden liege. Die Arbeit der kommunalen Behörden bei der Erfassung und Behandlung von Personen, welche in Untermiete leben, wird erleichtert, weil klare Verhältnisse statuiert sind.

5.1.2.3 Artikel 291 Absatz 2 OR Unterpacht

5.1.2.3.1 Kantone

LU: Konsequenterweise ist das Begehren immer schriftlich zu stellen, was als begrüßenswert zu erachten ist.

GE: Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absätze 1 bis 3 VE verwiesen. Der Kanton betont, dass beiden Parteien die gleiche Form auferlegt werden sollte.

5.1.2.4 Artikel 291 Absatz 3 OR Unterpacht

5.1.2.4.1 Kantone

GE: Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absätze 1 bis 3 VE verwiesen. Der Kanton betont, dass beiden Parteien die gleiche Form auferlegt werden sollte.

5.1.2.5 Artikel 291 Absatz 4 OR Unterpacht, Minderheit I und Minderheit II

5.1.2.5.1 Kantone

ZH: Die Verschärfung der Regelungen betreffend die Befristung der Unterpacht wird als sachgerecht erachtet.

LU: Die Beschränkung der Unterpacht auf zwei Jahre erscheint als Verweigerungsgrund unrealistisch. Solche Pachtverträge werden in der heutigen Zeit vor allem im Gastrogewerbe und im Agrargewerbe vereinbart. Regelmässig sind die Pachtverträge für mehrere Jahre vorgesehen und sie werden mit einer festen Vertragsdauer abgeschlossen. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die von den Pächterinnen und Pächtern zu tätigen Investitionen.

GE: Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absatz 4 VE verwiesen. Der Rat bevorzugt die einschränkende, erschöpfende und geschlossene Aufzählung und unterstützt die geltende Formulierung. Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. VE verwiesen. Es wird empfohlen, dass sich die zweijährige Frist ausschliesslich für die Vermietung des gesamten Objekts bezieht.

5.1.2.5.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Die Mitte: Die Minderheit II wird bei der Wahl zwischen der Mehrheit und der Minderheit II vorgezogen. Mit der Streichung der explizit genannten Verweigerungsgründe komme es zu einem Paradigmenwechsel. Dieser habe zur Folge, dass eine Untermiete grundsätzlich auch verweigert werden könne.

5.1.2.5.3 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

GastroSuisse: Die Ergänzungen stärken die Verhandlungsmacht der Vermieter auf Kosten der Mieter/Pächter. Der Umstand, dass die Vermieter die Zustimmung «insbesondere» verweigern könnten, ist besonders stossend. Der Wortlaut begünstigt eine Aneinanderreihung von einseitigen und willkürlichen Verweigerungsgründen, obwohl der Mieter dem Grundsatz nach ein Recht auf Untervermietung habe. Damit die Verweigerungsgründe einen konkreten rechtmässigen Rahmen erhielten, wird empfohlen, entsprechend dem Minderheitsantrag I das Wort «insbesondere» durch «nur» zu ersetzen. Die Verweigerung der Untermiete aufgrund einer vorgesehenen (Unter)mietdauer von mehr als zwei Jahren ist eine zu starre Grenze, weshalb darum ersucht wird, Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d. OR und Artikel 291 Absatz 4 Buchstabe d. OR zu streichen. Für Geschäftsmietende bildet die Untervermietung oftmals eine Möglichkeit der Schadensminderung. Viele gastgewerbliche Betriebe haben insbesondere während der Pandemie ihre Kapazitäten gemäss Bundesratsentscheid anpassen oder den Betrieb einstellen müssen und für eine gewisse Zeit zur Zwischennutzung untervermieten müssen. Das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und zur Offenlegung der Bedingungen des Untermietvertrages genügen. Eventualiter empfiehlt GastroSuisse eine Erhöhung der maximalen Untermietdauer von zwei auf fünf Jahre. Durch die Möglichkeit der Zustimmungsverweigerung bei einer Untermiete von weniger als einem Monat, behält der Vermieter die Möglichkeit, auf ständige Mieterwechsel zu reagieren und heimlich für touristische Zwecke organisierte Untermiete zu unterbinden.

5.1.2.6 Artikel 291 Absatz 6 OR Unterpacht und Minderheit III

5.1.2.6.1 Kantone

GE: Es wird auf die Argumente zu Artikel 262 Absatz 6 OR verwiesen. Der Rat schlägt gestützt auf die üblicherweise verwendete Formulierung eine Anpassung vor. Diese soll vorsehen, dass der Vermieter den Mietvertrag auf das Ende eines Monats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einer gewissen Anzahl Tage kündigen kann.

5.1.2.6.2 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

GastroSuisse: Bei einer entsprechenden Anpassung von Artikel 262 Absatz 6 OR respektive Artikel 291 Absatz 6 OR sind Bagatellkündigungen ungehindert möglich.

5.2 Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 2: Formvorschriften

5.2.1 Artikel 269d Absätze 4 und 5 OR allgemein

5.2.1.1 Kantone

ZH: Die vorgesehenen Lockerungen der Formvorschriften sind eine sachliche Notwendigkeit.

BE: Durch die Änderungen der Formvorschriften werden Abläufe vereinfacht, ohne die Rechte der Mieterschaft zu beschneiden.

BS: Die vorgeschlagenen Anpassungen werden grundsätzlich befürwortet.

GR: Die Stossrichtung ist zu begrüßen.

SH: Die Zielsetzungen und Bestrebungen hinsichtlich Formvorschriften führen zu einer Erleichterung im Mietrecht und tragen zur Rechtssicherheit bei.

TI: Die Einführung der beiden neuen Absätze wird positiv bewertet.

GE: Es geht um rein formelle Anpassungen ohne Auswirkungen auf das materielle Recht.

ZG: Die vorgeschlagenen Änderungen sind unbestritten und bieten keine besonderen Schwierigkeiten.

5.2.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

GPS: Dieser Vorlage wird zugestimmt, allerdings wurde es verpasst, Erleichterungen für die Vermietenden mit einem Ausgleich zugunsten der Mieterschaft zu kompensieren.

Die Mitte: Der Vorentwurf wird gutgeheissen, es gibt keine Anmerkungen dazu.

5.2.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SSV: Eine klare Mehrheit der Mitgliedstädte begrüsst diesen Vorschlag mit den vorgesehenen Gesetzesanpassungen.

5.2.1.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

sgv: Diese Revision baut unnötige Bürokratie ab, ohne den Mieter oder den Pächter schlechter zu stellen.

5.2.1.5 Weitere interessierte Organisationen

Casafair: Diese Vorlage bringt den Vermietenden regulatorische Erleichterungen, ohne dass dabei einseitig die Mieterrechte geschwächt werden. Allerdings wäre es auch sinnvoll, im Interesse der Rechtssicherheit beider Vertragsparteien für die Gültigkeit eines Mietvertrages die schriftliche Form vorzuschreiben.

CGI: Diese Vorlage wird ebenso begrüsst, wie der Umstand, dass sie durch die Kommission ohne Minderheitsantrag beschlossen wurde.

USPI: Die vorgeschlagenen Anpassungen verhindern Missbräuche, vereinfachen die administrativen Abläufe und passen das Gesetz an die Rechtsprechung an.

VIS: Der Vorschlag wird im Grundsatz befürwortet, jedoch müssen unnötige Formvorschriften ohne eigentlichen Schutzzweck wegfallen.

WBG Schweiz: Die administrative Vereinfachung wird begrüsst.

ASLOCA/MV, MVD, ASI-SSI: Dieser Entwurf wird widerwillig zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieterinnen und Mieter dar und setzen die Rechtsprechung des Bundesgerichts teilweise um. Es wird jedoch bedauert, dass damit eine administrative Erleichterung für die Vermieterschaft angenommen wird, ohne dass zum Ausgleich Verbesserungen ähnlicher Art für die Mieterseite vorgeschlagen werden. Man könnte sich vorstellen, dass die Vermieterseite im Gegenzug verpflichtet wäre, ihre Identität im Mietvertrag anzugeben, was derzeit nicht der Fall ist.

5.2.1.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Die vorgeschlagenen Anpassungen verhindern Missbräuche, vereinfachen die administrativen Abläufe und passen das Gesetz an die Rechtsprechung an.

SVBK: Die Anpassungen werden begrüsst.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: Dieser Entwurf wird widerwillig zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieterinnen und Mieter dar und setzen die Rechtsprechung des Bundesgerichts teilweise um. Es wird jedoch bedauert, dass damit eine administrative Erleichterung für die Vermieterschaft angenommen wird, ohne dass zum Ausgleich Verbesserungen ähnlicher Art für die Mieterseite vorgeschlagen werden. Man könnte sich vorstellen, dass die Vermieterseite im Gegenzug verpflichtet wäre, ihre Identität im Mietvertrag anzugeben, was derzeit nicht der Fall ist.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: Dieser Entwurf wird widerwillig zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen keine grundsätzliche Bedrohung für die Rechte der Mieterinnen und Mieter dar und setzen die Rechtsprechung des Bundesgerichts teilweise um. Es wird jedoch bedauert, dass damit eine administrative Erleichterung für die Vermieterschaft angenommen wird, ohne dass zum Ausgleich Verbesserungen ähnlicher Art für die Mieterseite vorgeschlagen werden. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass es für die Mieterschaft oft unmöglich ist, die andere Vertragspartei zu identifizieren. Im Interesse der Ausgeglichenheit des Systems sollte die Vermieterseite im Gegenzug verpflichtet werden, ihre Identität im Mietvertrag anzugeben, denn die Angabe nur der Vertretung erlaubt es dem Mieter nicht, seine Rechte geltend zu machen.

MV BS: Der Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf die Bestimmungen betreffend Untermiete wird jedoch die Ungleichbehandlung im Zuge der Neuregelung bedauert, zumal der Mieterschaft als strukturell unterlegene Partei vermehrt Pflichten auferlegt werden. Zwingend ist jedoch, dass zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung bzw. einer anderen einseitigen Vertragsänderung weiterhin das amtliche Formular verwendet wird.

5.2.2 Artikel 269d Absatz 4 OR Faksimile-Unterschrift

5.2.2.1 Kantone

ZH: Nachgebildete Unterschriften entsprechen der heutigen Zeit.

LU: Die geplante Regelung könnte zu Verwechslungen und Irrtümern über die Anwendbarkeit führen. Die Faksimileunterschrift sollte deshalb für alle Formen der Formularanwendung inklusive Kündigung gelten.

OW: Da das kantonale oder ein genehmigtes Formular verwendet werden muss, ist dem Rechtsschutz auch bei Faksimile-Unterschriften Genüge getan.

NW: Der Vorentwurf erfüllt ein bereits in der Vergangenheit vorgebrachtes Anliegen. Die Schaffung einer spezifischen Vorschrift schafft hier Klarheit.

FR: Die Anerkennung der Gültigkeit der Faksimileunterschrift wird begrüsst.

SO: Die Anpassung wird begrüsst. Die Stellung der Mieter wird dadurch nicht verschlechtert. Der Zweck der Zurechenbarkeit wird auch mit einer auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschrift erfüllt.

BS: Die bisherige Voraussetzung der eigenhändigen Unterzeichnung gewährleistete keinen zusätzlichen Schutz der Mieterschaft. Entscheidend ist, dass zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung bzw. einer anderen einseitigen Vertragsänderung weiterhin das Formular verwendet wird. Zudem erlaubt auch eine Faksimile-Unterschrift die Zurechnung der Erklärung an eine identifizierbare Person. Antrag: Die Ergänzung des Obligationenrechts gemäss Vorlage 2 (Änderung von Art. 269d Abs. 4) ist in der vorgelegten Form anzunehmen.

GR: Die Mitteilung auf dem amtlichen Formular soll betreffend die Unterschrift zeitgemäss ausgestaltet sein. Absatz 4 ist zu befürworten.

AG: Die Neuregelung ist zu unterstützen. Es geht um Massengeschäfte, bei denen die mechanische Unterschrift zur Verminderung von Verwaltungsaufwand führt, ohne dass für die Betroffenen daraus eine Rechtsunsicherheit beziehungsweise ein Nachteil entsteht.

TI: Die Änderung wird positiv beurteilt. Mit Blick auf die technische Entwicklung erscheint eine mechanisch nachgebildete Unterschrift ausreichend. Vor allem für grössere Verwaltungen ist dies ein Vorteil, ohne dass sich für die Mieterschaft ein Nachteil ergibt.

VD: Die Vorlage wird begrüsst. Die Anerkennung der Gültigkeit der Faksimileunterschrift führt zur Verminderung von Verwaltungsaufwand, ohne dass die Rechte der Betroffenen beeinträchtigt werden.

GE: Diese Anpassung wird begrüsst.

5.2.2.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Der Pa. Iv. des Nationalrats Feller, die den Verzicht auf das Erfordernis der Handschriftlichkeit und dadurch die Möglichkeit der Faksimileunterschrift verlangt, ist zuzustimmen. Die in der Vorlage vorgeschlagene Umsetzung ist gelungen und wird unterstützt.

SVP: Der Anpassung von Art. 269d Abs. 4 OR (Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift) wird zugestimmt.

5.2.2.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SGV: Die Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift wird unterstützt. So kann generell Verwaltungsaufwand reduziert werden, ohne dass die Rechtstellung der Mieterschaft in Mitleidenschaft gezogen wird.

5.2.2.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

SGB: Die Zulassung der mechanischen Unterschrift bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen ist eine einseitige administrative Entlastung für die Vermieterschaft, welcher keine entsprechende Erleichterung für die Mieterschaft gegenübersteht.

5.2.2.5 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Der vorgeschlagene Absatz 4 von Artikel 269d OR wird vorbehaltlos unterstützt. Nach aktuellem Recht verlangt das Bundesgericht, dass das Formular mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet wird. Vermieter tragen somit das Risiko, dass Mieter sich noch nach Jahren auf die Formnichtigkeit einer Erhöhung berufen und widerspruchlos bezahlte Mietzinsen zurückfordern. Die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare führt zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand. Sie hat für den Schutz des Mieters demgegenüber nicht den geringsten Nutzen. Die Zulassung der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ist längst fällig. Dafür ist eine Gesetzesanpassung erforderlich.

CATEF: Die Vorlage schmerzt die Mieterschaft in keiner Weise und trägt zur Verringerung des Verwaltungsaufwands bei. Sie wird uneingeschränkt unterstützt.

USPI: Die vorgeschlagene Bestimmung schafft Klarheit und vermindert den administrativen Aufwand ohne Beeinträchtigung der Rechte des Mieters.

FRI: Die vorgeschlagene Bestimmung wird ohne Einschränkung unterstützt.

CGI: Das Zulassen der Faksimile-Unterschrift ist eine Selbstverständlichkeit. Heutzutage sind die Arbeitsabläufe in viel höherem Masse automatisiert. Eine handschriftliche Unterzeichnung bringt dem Mieter nicht mehr als eine mechanische Signatur.

SVIT: Der Kommissionsantrag wird befürwortet. Es ist an der Zeit, dass der Gesetzgeber und die Gerichte den technischen Fortschritt anerkennen und dass der Gesetzgeber dies in die Rechtsordnung einfließen lässt.

VIS: Zum vorgeschlagenen Absatz 4 von Artikel 269d OR, mit dem eine Faksimile-Unterschrift als zulässig erklärt wird, wird das Einverständnis erklärt.

WBG Schweiz: Es wird darauf hingewiesen, dass der Begriff «mechanisch» im Kontext der Nachbildung von Unterschriften verwirrend ist, da die Serienbriefe nicht mehr von mechanischen Druckmaschinen gedruckt werden. Ansonsten wird die administrative Vereinfachung begrüsst.

SVR-ASM: In der Praxis werden Faksimile-Unterschriften bereits heute verwendet, wenn auch zur Sicherheit meistens dort, wo die Anpassung zugunsten des Mieters erfolgt. Es spricht nichts dagegen, im eingeschränkten Bereich der einseitigen Mietvertragsanpassungen vom Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift abzusehen. Damit können auch Rechtsunsicherheiten betreffend Faksimile-Unterschrift beseitigt werden. Wichtig ist, dass weiterhin das offizielle Formular verwendet werden muss.

KGAST: Die Aufwände einer handschriftlichen Unterschrift auf den Formularen stellen jedoch vermietenseits einen sehr hohen, administrativen Aufwand dar. Die Änderung des Artikels 269d OR wird daher begrüsst. Sie ist zeitgemäss und bringt eine Reduktion des Verwaltungsaufwandes sowie Rechtssicherheit mit sich, ohne dass die Rechte der Parteien eingeschränkt werden.

5.2.2.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Absatz 4 vereinfacht den administrativen Prozess für die Vermieter. Eine solche Bestimmung dient auch der Klarheit, ohne dass die Rechte der Mieter beeinträchtigt werden.

FER: Bei der Zulassung der Faksimile-Unterschrift handelt es sich um eine willkommene Anpassung ohne Auswirkungen auf den Mieter.

SVBK: Der Vorschlag wird begrüsst. Er reduziert die Bürokratie für grosse Liegenschaftsverwaltungen.

5.2.3 Artikel 269d Absatz 5 OR Gestaffelte Mietzinse

5.2.3.1 Kantone

ZH: Der Verzicht auf amtliche Formulare bei Mietzinsanpassungen von Staffelmietzinsen stellt eine Vereinfachung für die Vermietenden dar ohne Nachteil für die Mieterinnen und Mieter.

LU: Auf die Verwendung des amtlichen Formulars kann ohne weiteres verzichtet werden.

OW: Da gestaffelte Mieten vorbehältlich des Anfangsmietzinses nicht angefochten werden können, kann auf die Verwendung des amtlichen Formulars ohne weiteres verzichtet werden.

SO: Die Anpassung wird abgelehnt. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine vertraglich gültig festgehaltene Staffelung ohne jede Form von Anzeige auf den vereinbarten Zeitpunkt wirksam.

BS: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden bei einer Staffelmiete vertraglich festgelegten Mietzinserhöhungen ohne Weiteres wirksam und müssen nicht mitgeteilt werden. Dass gemäss Vorlage eine schriftliche Mitteilung erforderlich ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit begrüsst. Jedoch ist unklar, welche Konsequenzen das Fehlen einer schriftlichen Mitteilung genau hat. Eine diesbezügliche Klarstellung wäre begrüssenswert. Antrag: Die Ergänzung des Obligationenrechts gemäss Vorlage 2 (Änderung von Art. 269d Abs. 5) ist in der vorgelegten Form anzunehmen.

GR: Die einzelnen Staffeln des Zinses können ohnehin nur im Rahmen einer Anfangsmietzins-Anfechtung vom Gericht überprüft werden. Anstelle eines Absatz 5 wäre es aber eher angezeigt, Artikel 19 Absatz 2 Verordnung VMWG zu streichen oder anzupassen.

AG: Es wird begrüsst, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, künftig die schriftliche Form genügt. Damit kann auf das bisherige in Artikel 19 Absatz 2 VMWG enthaltene Erfordernis der Verwendung des Formulars verzichtet werden.

TI: Der Kanton Tessin hat von der Möglichkeit gemäss Artikel 19 Absatz 2 VMWG Gebrauch gemacht, indem für die Anzeige einer Erhöhung des gestaffelten Mietzinses eine Kopie der Mietzinsvereinbarung genügt. Der unterbreitete Vorschlag wird im Prinzip gutgeheissen, denn die Verwendung des Formu-

lars kann beim Mieter den falschen Eindruck erwecken, dass er die vertraglich vereinbarte Staffelung anfechten könne. Andererseits kann eine schriftliche Mitteilung, die nicht der getroffenen Vereinbarung entspricht, für die Mieterschaft ernsthafte Auswirkungen haben, wenn sie es verpasst, darauf zu reagieren.

VD: Der Kanton Waadt hat von der Möglichkeit gemäss Artikel 19 Absatz 2 VMWG Gebrauch gemacht, indem für die Anzeige einer Erhöhung des gestaffelten Mietzinses eine Kopie der Mietzinsvereinbarung genügt. Für diese Vertragsart ist die Verwendung des Formulars nicht erforderlich. Die vorgeschlagene Änderung hat für den Kanton Waadt keine Auswirkungen.

GE: Der Wegfall des Formularerfordernisses für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Staffelveeinbarungen wird begrüsst. Dadurch wird die Gefahr von Missverständnissen bei der Mieterschaft eliminiert. Zudem wird die Konsistenz des Mietrechts erhöht, da hier ausser beim Anfangsmietzins keine Anfechtungsmöglichkeit besteht. Als Folge dieser Regelung wird wohl Artikel 19 Absatz 2 VMWG anzupassen sein.

5.2.3.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

FDP: Bei diesem Anliegen ist das Bundesgericht der Legislative zuvorgekommen, indem es die Formularpflicht bei der Staffelmiete als gesetzeswidrig beurteilt hat. Die vorgeschlagene Umsetzung würde daher de facto gegenüber dem geltenden Recht zu einer Formerschwerung und nicht zur beabsichtigten Formerleichterung führen. Daher wird dieser Teil der Vorlage 2 abgelehnt. Jedoch würde eine Anpassung des Gesetzestextes unterstützt, die auf die Pflicht zur Mitteilung bei gestaffelten Mietzinserhöhungen verzichtet, wenn diese bereits im Mietvertrag vereinbart waren.

SVP: Der Absatz 5 ist ersatzlos zu streichen. Die Regelung hat entgegen dem Begehren der Pa. Iv. keine Formerleichterung, sondern eine deutliche Verschlechterung zur Folge geschaffen, indem die bundesgerichtliche Praxis, bei der es keiner speziellen Mitteilung bedarf, angepasst würde.

5.2.3.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SGV: Auf den Vorschlag ist zu verzichten, da die bundesgerichtliche Rechtsprechung dieses Anliegen bereits bereinigt hat, indem bei der vertraglich vereinbarten Staffelmiete keine Mitteilung der Mietzinserhöhung notwendig ist.

5.2.3.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

SGB: Die Lockerung der Formvorschriften für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung im Rahmen einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinsen ist eine einseitige administrative Entlastung für die Vermieterschaft, welcher keine entsprechende Erleichterung für die Mieterschaft gegenübersteht.

5.2.3.5 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Der vorgeschlagene Absatz 5 von Art. 269d OR wird abgelehnt. Eventualiter ist die Bestimmung dahingehend zu ändern, dass Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinsse vorgesehen sind, keiner Mitteilung durch den Vermieter bedürfen. Das Bundesgericht hat das mit der Pa. Iv. verfolgte Anliegen bereits erfüllt, indem es feststellte, dass es keiner nachträglichen Mitteilung der bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbarten Mietzinsstaffeln bedarf. Mit der vorgeschlagenen Regelung von Abs. 5 wird somit gegenüber dem geltenden Recht keine Formerleichterung geschaffen, sondern eine Formerschwerung. Das vorgesehene Erfordernis Schriftform dürfte erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen, denn an der Rechtsgültigkeit des vertraglich vereinbarten Staffelmietzinses würde sich durch die Nichtigkeit der Mitteilung der Staffelungsschritte nichts ändern und für die vertragliche Vereinbarung selbst sieht das Gesetz ja keine Formvorschrift vor. In der heutigen Praxis wird die Kommunikation zwischen den Mietparteien nicht mehr auf dem postalischen Weg, sondern elektronisch abgewickelt. Die Einführung eines neuen Schriftformerfordernisses widerspricht daher auch den Bedürfnissen der Praxis.

CATEF: Die Formularpflicht muss aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zwingend abgeschafft werden. Auch sollten die Anforderung der schriftlichen Mitteilung sowie die geltende Verordnungsbestimmung, wonach die Mitteilung der Erhöhung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen darf, gestrichen werden. Für Artikel 269d Absatz 5 OR wird folgender Wortlaut

vorgeschlagen: «Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, treten ohne Verpflichtung zu einer vorgängigen Mitteilung in der Höhe und im Zeitpunkt gemäss Vertrag in Kraft. Zudem wird für Artikel 19 Absatz 2 VMWG folgender Wortlaut vorgeschlagen: «Die gestaffelten Mietzinse treten ohne Verpflichtung zu einer vorgängigen Mitteilung an den Mieter in der Höhe und im Zeitpunkt gemäss Vertrag in Kraft».

USPI: Artikel 19 Absatz 2 VMWG wird durch Absatz 5 zu Recht korrigiert, da gestaffelte Mietzinse mit Ausnahme des Anfangsmietzinses nicht angefochten werden können und das Bundesgericht die erwähnte Verfassungsbestimmung als gesetzeswidrig eingestuft hat. Die Bestimmung dient auch der Klarheit und der Rechtsvereinheitlichung, da nach heutigem Recht in einigen Kantonen eine Kopie der Mietzinsvereinbarung als rechtsgenügendes Formular gilt.

FRI: Die für die Ergänzung von Artikel 269d OR vorgeschlagene Formulierung wird abgelehnt. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass Artikel 19 Absatz 2 VMWG über das Gesetz hinausgeht. Artikel 269c OR enthält keine Verpflichtung zur vorgängigen Mitteilung der Mietzinserhöhungen. Subsidiär zu einem Verzicht auf die Ergänzung wird folgender Wortlaut für Absatz 5 vorgeschlagen: «Mietzinserhöhungen gemäss Artikel 269c erfordern keine vorgängige Ankündigung». Zudem wird dem Bundesrat vorgeschlagen, die in der VMWG erwähnte vorgängige Mitteilung der Mietzinserhöhung bei vereinbarter Staffelung zu streichen.

CGI: Das Bundesgericht hat festgestellt, dass die geltende VMWG-Bestimmung gegen das Bundesrecht verstösst. Wenn die Staffelung im Mietvertrag vorgesehen ist, bedarf es keiner schriftlichen Mitteilung. Die vorgeschlagene Bestimmung könnte ganz einfach gestrichen werden. Es sind keine Folgen für das Fehlen der schriftlichen Mitteilung vorgesehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit könnte man folgendes vorsehen: «Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung im Sinne von Artikel 269c OR vorgesehen sind, bedürfen keiner besonderen Mitteilung».

SVIT: Das Bundesgericht ist der Forderung nach einer Formerleichterung faktisch nachgekommen. Deshalb ist das Anliegen der Pa. Iv. hinfällig. Mit der neuen Regelung würde ein Schriftlichkeitserfordernis eingeführt für etwas, das bereits im Vertrag festgelegt wurde. Dieser Absatz ist ersatzlos zu streichen, bzw. die aktuelle Rechtsprechung ist zu berücksichtigen.

VIS: Der vorgeschlagene neue Absatz 5 von Artikel 269d OR wird in dieser Form abgelehnt. Als Alternative wird folgende Formulierung vorgeschlagen: «Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, bedürfen keiner Mitteilung durch den Vermieter».

SVR-ASM: Da sich die Staffelung des Mietzinses bereits aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag ergibt, kann in diesem Teilbereich von der Formularpflicht abgesehen werden.

KGAST: Die Streichung der Formularpflicht bei Staffelmietverträgen wird begrüsst. Sie ist folgerichtig aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Das Risiko von Formfehlern wird vermieden und der Verwaltungsaufwand reduziert. Die Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll weiterhin erfolgen, wobei die schriftliche Form genügt. Schriftliche Mitteilungen erachten wir als sinnvoll, denn manche Mieter sind sich Jahre nach Abschluss des Staffelmietvertrages der Anpassung nicht mehr bewusst.

5.2.3.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Das Bundesgericht hat festgehalten, dass Artikel 19 Absatz 2 VMWG über das Gesetz hinausgeht. Es ist nicht statthaft, dass eine Mietzinsstaffelung, die nicht angefochten werden kann, nichtig ist, weil der Vermieter die Anpassung nicht mit dem Formular mitgeteilt hat. Die vorgeschlagene Anpassung wird unterstützt.

FER: Die Bestimmung ist nicht nötig, weil der Mieter die Erhöhungen durch die Unterzeichnung der Stafflungsvereinbarung bekräftigt. Es wird folgende Änderung vorgeschlagen: «Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung im Sinne von Artikel 269c OR vorgesehen sind, bedürfen keiner besonderen Mitteilung».

SVBK: Die Änderung wird begrüsst. Sie bedeutet weniger Bürokratie für die Liegenschaftseigentümer. Die Mieterrechte werden nicht eingeschränkt, da gestaffelte Mietzinse unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht angefochten werden können.

5.3 Stellungnahmen im Einzelnen zur Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs

5.3.1 Artikel 261 Absatz 2, Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR und Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR allgemein

5.3.1.1 Kantone

AG: Der Verzicht auf isolierte Anpassungen im Verfahrensrecht wird geteilt. In einem ersten Schritt soll das materielle Recht angepasst werden. Ob zur Verfahrensbeschleunigung auch die ZPO anzupassen ist, soll in einem grösseren Kontext der verschiedenen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geprüft werden.

SH: Die Position der Vermieterschaft wird leicht gestärkt, während keine wesentliche Verschlechterung des Mieterschutzes erfolgt.

FR: Die Auffassung, wonach bei einem Eigentümerwechsel die Benützung durch den Erwerber oder seine nahen Verwandten erleichtert werden soll, wird geteilt.

ZH: Die vorgeschlagene Änderung ist angezeigt, da die Geltendmachung von Eigenbedarf für Vermietende erleichtert wird. Die Änderung ist nicht derart gravierend, dass es zu einem Ungleichgewicht zwischen den Parteien kommt.

NW: Die Stärkung der Stellung der Eigentümerschaft im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Eigenbedarf wird unterstützt.

TI: Die vorgeschlagenen Änderungen sind insofern zu begrüssen, als sie darauf abzielen, die Verfahren nicht übermässig zu verlängern. Bei der Festlegung der Dauer der Erstreckung ist die Dringlichkeit stets zu berücksichtigen. Der Vermieter soll weiterhin einen persönlich wichtigen und aktuellen Bedarf geltend machen müssen.

BE: Die Formulierung «bei objektiver Beurteilung» ist nicht geglückt. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht kein Handlungsbedarf

BS: Der Vorschlag wird in der jetzigen Form abgelehnt. Das Ziel der Beschleunigung wird dadurch nicht erreicht. Die vorgeschlagenen Änderungen sind stark auslegungsbedürftig. Es handelt sich vornehmlich um Beweiserleichterungen für die Vermieterschaft. Aufgrund der gefestigten Gerichtspraxis zum aktuellen Recht steht bereits ein den Schutzbedürfnissen beider Seiten gerecht werdendes Werkzeug zur Verfügung. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Vermieterschaft weiter privilegiert werden soll. Die Minderheitsanträge werden abgelehnt.

GR: Es wird bezweifelt, dass es mit der Vorlage gelingen wird, die Anrufung dieses Kündigungsgrundes zu vereinfachen und die Umsetzung zu beschleunigen. Für eine Beschleunigung wäre die Einführung eines summarischen Verfahrens zu prüfen. Dagegen spricht allenfalls der Wegfall einer vorgängigen Schlichtung.

OW: Es ist fraglich, ob die neue Formulierung «bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» besser ist als die bisherige.

SO: Durch eine Lockerung der Voraussetzungen sowie Wegfall des Schlichtungsverfahrens wird ein Anreiz geschaffen, den Eigenbedarf vorzuschieben. Bereits nach geltendem Recht sind die Vermieter bei Kündigungen wegen Eigenbedarf bessergestellt. Es ist wichtig, dass die Gerichte den Eigenbedarf nach wie vor kritisch und nach strengem Massstab prüfen.

VD: Die Problematik der langen Prozessdauer bei Eigenbedarf sowie die Notwendigkeit einer Lösung wird anerkannt. Jedoch wird das vorliegende Projekt abgelehnt, weil die Rechte der betroffenen Mieter nicht ausreichend gewahrt sind.

5.3.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

SVP: Die Lockerung zur Geltendmachung des Eigenbedarfs wird unterstützt. Jedoch sind Ergänzungen zur Beschleunigung des Verfahrens erforderlich. Bei Kündigung wegen aktuellem Eigenbedarf ist die Erstreckung auszuschliessen und bei Anfechtung der Kündigung hat der Ausweisungsrichter im Summarverfahren gleichzeitig über die Kündigung und über die Ausweisung zu entscheiden.

Die Mitte: Die Anpassungen werden grundsätzlich befürwortet, sodass die Kündigung bei Eigenbedarf einfacher ausgesprochen und durchgesetzt werden kann.

FDP: Die Initiative wurde unterstützt, weil diese die bestehende Inkohärenz zwischen dem Anspruch des Eigentümers und der Verfahrensdauer beheben wollte. Die Vorlage wird jedoch abgelehnt, weil diese nicht geeignet ist, die Ziele der Initiative zu erreichen. Der Eigenbedarf müsste klarer definiert werden. Zudem müsste bei der ZPO angesetzt werden, indem bei der Anfechtung ausserordentlicher Kündigungen und bei Kündigungen wegen Eigenbedarf ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt.

SPS: Eine Ausweitung der Zulässigkeit von Kündigungen wegen Eigenbedarf wird abgelehnt. Die Folge wäre eine starke Schwächung des Schutzes vor Rachekündigungen. Die aktuelle Rechtslage, wonach eine solche Kündigung nur bei dringendem Eigenbedarf möglich ist, wird als sinnvoll und notwendig für den Schutz der Mietenden erachtet.

GPS: Es wird begrüsst, dass keine Änderung der ZPO vorgesehen ist. Jedoch wird der Schutz der Mieterschaft durch diesen Vorschlag reduziert. Die Kündigungsmöglichkeit noch einmal zu vereinfachen ist unverhältnismässig. Handlungsbedarf gäbe es in die umgekehrte Richtung, indem ein besserer Schutz sowie eine Sanktionsmöglichkeit bei Missbrauch geschaffen werden.

5.3.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SSV: Die meisten Städte begrüssen es, dass auf eine Änderung der Verfahrensregeln verzichtet wurde. Die Mehrheit lehnt die vorgeschlagenen Änderungen aber ab, weil sie zu einer starken Einschränkung der Mieterrechte und einer Verschlimmerung der ohnehin schon prekären Situation der Mietenden führen würden.

5.3.1.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

sgv: Die Revision wird unterstützt. Sie trägt zur Stärkung des Eigentums bei.

SGB: Die Vorlage wird abgelehnt. Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist bereits heute akzeptiert, obwohl sie zum Nachteil der Mietenden ist und nicht selten als Vorwand für eine teure Weitervermietung dient. Mit den vorgeschlagenen Änderungen würde die richterliche Interessensabwägung zugunsten der Vermietenden ausfallen, was nicht akzeptiert werden kann.

5.3.1.5 Weitere interessierte Organisationen

USPI: Die Revision wird unterstützt. Sie trägt zur Stärkung des Eigentums bei.

Casafair: Es wird anerkannt, dass der Eigenbedarf bei der künftigen Interessensabwägung stärker gewichtet wird und eine Schmälerung der Mieterrechte erfolgt. Deshalb wird mit Genugtuung festgestellt, dass von einer Änderung der Zivilprozessordnung abgesehen wird. Ein summarisches Verfahren ist heute bereits bei unbestrittenen und sofort beweisbaren Sachverhalten vorgesehen. In allen anderen Fällen ist es nicht angebracht.

CGI: Die Änderungen werden begrüsst. Sie könnten aber klarer formuliert sein.

FRI: Der verfolgte Ansatz wird begrüsst. Es ist erfreulich, dass der «dringende Bedarf» durch einen «wichtigen und aktuellen Bedarf» ersetzt wird.

HEV: Die vorgeschlagene Änderung ist nicht zielführend, um die Verfügbarkeit innert nützlicher Frist zu erreichen. Bei Kündigung wegen aktuellem Eigenbedarf ist die Erstreckung auszuschliessen und bei Anfechtung der Kündigung hat der Ausweisungsrichter im Summarverfahren gleichzeitig über die Kündigung und über die Ausweisung zu entscheiden. Die ZPO ist entsprechend zu ergänzen.

SVIT: Der Entwurf ist nicht geeignet, um die Verfahrensdauer zu verkürzen. Der Entwurf ist dringend zu überarbeiten. Insbesondere ist die Zivilprozessordnung dahingehend anzupassen, dass eine effektive Beschleunigung des Verfahrens erfolgt.

VIS: Das Ziel, die Verfahren zu beschleunigen wird begrüsst. Die vorgeschlagenen Änderungen werden jedoch nicht als zielführend erachtet. Es sollte eine Bestimmung in die ZPO aufgenommen werden, wonach der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie über die Ausweisung entscheidet.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: Es wird mit Genugtuung festgestellt, dass die ZPO nicht geändert wird und dass keine Unterwerfung unter das Schnellverfahren erfolgt. Es ist eine sorgfältige Prüfung der

Gerichte erforderlich, ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich besteht. Der Vorschlag sieht aber eine weitere Reduktion des Mieterschutzes vor, indem die Interessensabwägung auch bei prekärer Situation der Mieterschaft zugunsten der Vermieterschaft ausfallen wird. In der Praxis wird der Eigenbedarf häufig geltend gemacht, um die Wohnung nach der Kündigung teurer vermieten zu können. Für den Fall einer solchen vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung sollte eine Sanktionsmöglichkeit geschaffen werden, indem die Vermieterschaft der Mieterschaft gegenüber schadenersatzpflichtig ist. SVR-ASM: Die Anforderungen an die Dringlichkeit des Eigenbedarfs sind in der Praxis nach geltendem Recht nicht übermässig streng. Es ist wenig sinnvoll die bestehenden Regelungen durch unbestimmte Rechtsbegriffe zu ersetzen. In der Praxis kommt es öfters vor, dass sich Vermietende nur zum Schein auf Eigenbedarf berufen. Die vorgesehene Anpassung kann solchen Missbrauch nicht verhindern. Es ist ein gegenteiliger Effekt zu befürchten. Von der Neuregelung des Eigenbedarfs ist abzusehen.

5.3.1.6 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

CP: Der Vorschlag wird unterstützt. Er ist angemessen und dient dem Ausgleich der Interessen. Auf der einen Seite kann der Erwerber etwas einfacher über die Wohnung oder das Geschäftslokal verfügen. Auf der anderen Seite muss der Bedarf nachgewiesen werden und haftet der vorherige Eigentümer weiterhin für den Schaden, der dem Mieter dadurch entsteht, dass das Mietverhältnis früher gekündigt wird, als es nach dem bisherigen Vertrag möglich gewesen wäre.

SVBK: Diese sinnvolle Änderung wird begrüsst. Sie ermöglicht die unbürokratische und rasche Anmeldung von Eigenbedarf. Alle Minderheitsanträge schaffen unnötige Rechtsunsicherheit und sind abzulehnen.

FER: Die Änderungen erlauben eine einfachere Kündigung bei Eigenbedarf und werden begrüsst. Einzelne Begriffe können indessen unterschiedlich ausgelegt werden.

VZI: Die vorgeschlagenen Änderungen sind nicht zielführend um die erforderliche Verfügbarkeit der eigenen Wohnung oder des Geschäftslokals innert nützlicher Frist zu erreichen. Bei Kündigung wegen aktuellem Eigenbedarf ist die Erstreckung auszuschliessen und bei Anfechtung der Kündigung hat der Ausweisungsrichter im Summarverfahren gleichzeitig über die Kündigung und über die Ausweisung zu entscheiden. Die ZPO ist entsprechend zu ergänzen.

MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH, ASLOCA neuchâteloise, MVDF ASLOCA Vaud: Es wird mit Genugtuung festgestellt, dass die ZPO nicht geändert wird und dass keine Unterwerfung unter das Schnellverfahren erfolgt. Der Vorschlag sieht aber eine weitere Reduktion des Mieterschutzes vor, indem die Interessensabwägung auch bei prekärer Situation der Mieterschaft zugunsten der Vermieterschaft ausfallen wird. In der Praxis wird der Eigenbedarf häufig geltend gemacht, um die Wohnung nach der Kündigung teurer vermieten zu können. Für den Fall einer solchen vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung sollte eine Sanktionsmöglichkeit geschaffen werden, indem die Vermieterschaft der Mieterschaft gegenüber schadenersatzpflichtig ist.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: Es wird mit Genugtuung festgestellt, dass die ZPO nicht geändert wird und dass keine Unterwerfung unter das Schnellverfahren erfolgt. Der Vorschlag sieht aber eine weitere Reduktion des Mieterschutzes vor, indem die Interessensabwägung auch bei prekärer Situation der Mieterschaft zugunsten der Vermieterschaft ausfallen wird. In der Praxis gibt es zudem keine Sanktionsmöglichkeit bei vorgeschobenem Eigenbedarf. Die Mietenden sind nicht in der Lage, den früheren Rechtszustand wiederherzustellen. Deshalb sollten die Vermieter in solchen Fällen Artikel 325^{bis} StGB unterstellt werden.

MV BS: Diese Vorlage wird klar abgelehnt. Die Unverhältnismässigkeit bei einem Vertrag, bei dem die Mieterschaft die schwächere Partei ist, ist problematisch. Der Kündigungsschutz würde ins Leere laufen, wenn der dringende Eigenbedarf durch den Vermieter nicht mehr belegt werden müsste. Durch auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe wird Unsicherheit geschaffen. In der Praxis wird der Eigenbedarf häufig geltend gemacht, um die Wohnung nach der Kündigung teurer vermieten zu können. Für den Fall einer solchen vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung sollte eine Sanktionsmöglichkeit geschaffen werden, indem die Vermieterschaft der Mieterschaft gegenüber schadenersatzpflichtig ist.

5.3.2 Artikel 261 Absatz 2 OR Veräusserung der Sache und Minderheit

5.3.2.1 Kantone

FR: Die vorgeschlagene Anpassung wird befürwortet. Die Minderheitsmeinung wird abgelehnt.

TI: Das Konzept eines bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs wird begrüsst. Die Haftung des bisherigen Vermieters gemäss Artikel 261 Absatz 3 OR bleibt bestehen. Dagegen wird der Minderheitsantrag, wonach das Kriterium «konkret» ergänzt werden soll, abgelehnt.

ZG: Der Begriff «bei objektiver Beurteilung» ist unnötig, da die Rechtsanwendung immer unter objektiver Beurteilung zu erfolgen hat. Dies gilt insbesondere für die Schlichtungsbehörden, denn sie bieten mit ihrer paritätischen Zusammensetzung Gewähr dafür. Die Minderheitsmeinung wird abgelehnt.

GE: Durch die vorgeschlagene Anpassung wird das aktuell bestehende Gleichgewicht zwischen den Parteien verändert. Der materielle Gehalt der Dringlichkeit des Eigengebrauchs wird deutlich reduziert. Es wird vorgeschlagen, die Bestimmung ausdrücklich dahingehend zu ergänzen, dass der Eigenbedarf *konkret*, bedeutend und aktuell sein muss.

LU: Die neue Formulierung dürfte nichts daran ändern, dass die Dringlichkeit nach wie vor eine Rolle spielt. Die Ergänzung «objektive Beurteilung» ist reine Kosmetik. Gleiches gilt für die Ergänzung «konkret» gemäss Minderheitsantrag. Mit der Einführung unbestimmter Rechtsbegriffe wird die Anwendung der Norm wesentlich erschwert. Wenn, dann sollte die Bestimmung gemäss den Formulierungen aus der Rechtsprechung aktualisiert werden.

GR: Das heutige Wort "dringlich" in Art. 261 Abs. 2 lit. a OR soll durch "bedeutend und aktuell" ersetzt werden. Das ist genauso wenig konkret und wird somit einer Auslegung durch die Gerichte bedürfen, wohl mit dem Ergebnis, dass sich nichts gegenüber heute ändert.

5.3.2.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

SPS: Wenn überhaupt eine Anpassung erfolgt, so sollte der Wortlaut entsprechend dem Minderheitsantrag dahingehend angepasst werden, dass der Eigenbedarf *konkret*, bedeutend und aktuell sein muss.

5.3.2.3 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Die Formulierung bei «objektiver Beurteilung bedeutenden» ist zu streichen, da zwangsläufig eine gewisse Subjektivität des geltend gemachten Eigenbedarfs gegeben ist. Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen *aktuellen Eigenbedarf* für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

VIS: Um die geforderte Beschleunigung der Verfahren bei Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erreichen, muss der Erwerber eines Objekts dieses bei *aktuellem Eigenbedarf* innert nützlicher Frist nutzen können.

CGI: Die Bestimmung wird begrüsst, sollte aber dahingehend angepasst werden, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen *aktuellen Bedarf* für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

CATEF: Die vorgeschlagenen Änderungen gehen in die richtige Richtung. Sie rechtfertigen sich unter dem Gesichtspunkt des Zugangs zu Eigentum nach Art. 108 BV. Eine Verbesserung der materiellen Voraussetzungen genügt aber nicht, wenn es trotz eines effektiven und konkreten Bedarfs Jahre dauert bis zur Umsetzung.

SVIT: Das Kriterium "bedeutend und aktuell" bietet im Vergleich zum Status-quo keine Aussicht auf Verkürzung des Verfahrens. Deshalb wird die Formulierung «aktueller Eigenbedarf» beantragt. Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

5.3.2.4 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

SVBK: Die Änderung wird begrüsst. Formulierungen wie «konkreter» Eigenbedarf verursachen unnötigerweise Rechtsunsicherheit: Der Minderheitsantrag wird deshalb abgelehnt.

FER: Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen *aktuellen Bedarf* für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

VZI: Der Erwerber muss das Objekt bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist nutzen können. Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen *aktuellen Eigenbedarf* für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

5.3.3 Artikel 271a Absatz 3 Buchstabe a OR Kündigung durch den Vermieter und Minderheit

5.3.3.1 Kantone

FR: Die vorgeschlagene Anpassung wird befürwortet. Die Minderheitsmeinung wird abgelehnt.

TI: Die Änderung entspricht der notwendigen Anpassung von Artikel 261 Absatz 2 Buchstabe a OR. Die Entwurfsfassung wird dem Antrag der Minderheit vorgezogen.

ZG: Der Begriff «bei objektiver Beurteilung» ist unnötig, da die Rechtsanwendung immer unter objektiver Beurteilung zu erfolgen hat. Dies gilt insbesondere für die Schlichtungsbehörden, denn sie bieten mit ihrer paritätischen Zusammensetzung Gewähr dafür. Die Minderheitsmeinung wird abgelehnt.

GE: Durch die vorgeschlagene Anpassung wird das aktuell bestehende Gleichgewicht zwischen den Parteien verändert. Der materielle Gehalt der Dringlichkeit des Eigenbedarfs wird deutlich reduziert. Es wird vorgeschlagen, die Bestimmung ausdrücklich dahingehend zu ergänzen, dass der Eigenbedarf *konkret*, bedeutend und aktuell sein muss.

LU: Die neue Formulierung dürfte nichts daran ändern, dass die Dringlichkeit nach wie vor eine Rolle spielt. Die Ergänzung «objektive Beurteilung» ist reine Kosmetik. Gleiches gilt für die Ergänzung «konkret» gemäss Minderheitsantrag. Mit der Einführung unbestimmter Rechtsbegriffe wird die Anwendung der Norm wesentlich erschwert. Wenn, dann sollte die Bestimmung gemäss den Formulierungen aus der Rechtsprechung aktualisiert werden.

GR: Der Einschub von «bei objektiver Beurteilung» macht wenig Sinn. Die Beurteilung richtet sich entsprechend der Kognition und die richterliche Prüfung muss immer objektiv sein. Der Eigenbedarf ist sehr subjektiv und soll nicht durch das Gesetz objektiviert werden.

BS: Der Eigenbedarf wird bereits mit der jetzigen Rechtslage angemessen berücksichtigt. Die Zielsetzung der Beschleunigung des Verfahrens wird nicht erreicht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

5.3.3.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

SPS: Wenn überhaupt eine Anpassung erfolgt, so sollte der Wortlaut entsprechend dem Minderheitsantrag dahingehend angepasst werden, dass der Eigenbedarf *konkret*, bedeutend und aktuell sein muss.

5.3.3.3 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Die Formulierung bei «objektiver Beurteilung bedeutenden» ist zu streichen, da zwangsläufig eine gewisse Subjektivität des geltend gemachten Eigenbedarfs gegeben ist. Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

VIS: Um die geforderte Beschleunigung der Verfahren bei Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erreichen, muss der Erwerber eines Objekts dieses bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist nutzen können.

CGI: Die Bestimmung wird begrüsst, sollte aber dahingehend angepasst werden, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Bedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

CATEF: Diese Änderung ist zur Vermeidung von unnötigen Konflikten notwendig. Der Antrag der Minderheit wird abgelehnt. In Art. 271a Abs. 3 lit. d sollte der Verweis in der Klammer auf Art. 261 Abs. 2 OR gestrichen werden.

SVIT: Das Kriterium "bedeutend und aktuell" bietet im Vergleich zum Status-quo keine Aussicht auf Verkürzung des Verfahrens. Deshalb wird die Formulierung «aktueller Eigenbedarf» beantragt. Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

5.3.3.4 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

SVBK: Die Änderung wird begrüsst. Formulierungen wie «konkreter» Eigenbedarf verursachen unnötigerweise Rechtsunsicherheit: Der Minderheitsantrag wird deshalb abgelehnt.

FER: Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Bedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

VZI: Der Erwerber muss das Objekt bei aktuellem Eigenbedarf innert nützlicher Frist nutzen können. Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

5.3.4 Artikel 272 Absatz 2 Buchstabe d OR Erstreckung des Mietverhältnisses und Minderheit

5.3.4.1 Kantone

FR: Die vorgeschlagene Anpassung wird befürwortet. Die Minderheitsmeinung wird abgelehnt.

TI: Die Änderung ist angebracht, um zu vermeiden, erneut mit dem Begriff der Dringlichkeit konfrontiert zu werden. Der Minderheitsvorschlag ist nicht durchführbar, weil Begriff der Dringlichkeit beibehalten wird, was ein ungerechtfertigtes Ungleichgewicht zugunsten der Mietenden bedeutet.

ZG: Der Begriff «bei objektiver Beurteilung» ist unnötig, da die Rechtsanwendung immer unter objektiver Beurteilung zu erfolgen hat. Die vorgeschlagene Ergänzung ist unnötig, da die Interessenabwägung immer die Prüfung des Eigenbedarfs auf Dringlichkeit, Bedeutung und Aktualität beinhaltet. Der Antrag der Minderheit wird ebenfalls abgelehnt.

GE: Es wird vorgeschlagen, die Bestimmung ausdrücklich dahingehend zu ergänzen, dass der Eigenbedarf konkret, bedeutend und aktuell sein muss.

LU: Die neue Formulierung dürfte nichts daran ändern, dass die Dringlichkeit nach wie vor eine Rolle spielt. Die Ergänzung «objektive Beurteilung» ist reine Kosmetik. Mit der Einführung unbestimmter Rechtsbegriffe wird die Anwendung der Norm wesentlich erschwert. Wenn, dann sollte die Bestimmung gemäss den Formulierungen aus der Rechtsprechung aktualisiert werden.

GR: Das heutige Wort "dringlich" in Art. 272 Abs. 2 lit. d. OR soll durch "bedeutend und aktuell" ersetzt werden. Das ist genauso wenig konkret. Der Einschub von «bei objektiver Beurteilung» macht wenig Sinn. Die Beurteilung richtet sich entsprechend der Kognition und die richterliche Prüfung muss immer objektiv sein. Der Eigenbedarf ist sehr subjektiv und soll nicht durch das Gesetz objektiviert werden.

OW: Es ist fraglich, ob die neue Umschreibung besser ist. Bei einer allfälligen Erstreckung ist es unumgänglich, die Interessen des neuen Eigentümers und des Mieters im Einzelfall abzuwägen.

5.3.4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

SPS: Wenn überhaupt eine Anpassung erfolgt, so sollte der Wortlaut entsprechend dem Minderheitsantrag dahingehend angepasst werden, dass der Eigenbedarf konkret, bedeutend und aktuell sein muss.

5.3.4.3 Weitere interessierte Organisationen

HEV: Bisher muss der Neuerwerber aufgrund des zeitaufwendigen Instanzenzugs sowie der Erstreckungsmöglichkeit jahrelang auf die Nutzung seines benötigten Eigenheims oder eigenen Geschäftslokales warten. Dies ist eigentumsrechtlich höchst bedenklich und widerspricht der gesetzlichen Intention, dem Neuerwerber die Eigennutzung seiner eigenen Wohnung oder Geschäftsraums innert nützlicher Frist zu ermöglichen. Auf die vorgeschlagene Änderung ist deshalb zu verzichten. Stattdessen ist Art. 272a Abs. 1 OR durch einen lit. e zu ergänzen, wonach die Erstreckung ausgeschlossen ist bei Kündigungen wegen nach objektiver Beurteilung aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte. Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

VIS: Damit die geforderte Beschleunigung der Verfahren erreicht werden kann, muss die Erstreckung bei Kündigungen wegen aktuellen Eigenbedarfs ausgeschlossen werden. Der Vorschlag der Minderheit führt zu einer Verschärfung der Praxisprobleme des geltenden Rechts und ist abzulehnen.

CGI: Die Bestimmung wird begrüsst, sollte aber dahingehend angepasst werden, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Bedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

CATEF: Der vorgeschlagenen Änderung wird zugestimmt. Der Vorschlag der Minderheit wird ausdrücklich abgelehnt.

SVIT: Das Kriterium "bedeutend und aktuell" bietet im Vergleich zum Status-quo keine Aussicht auf Verkürzung des Verfahrens. Deshalb wird die Formulierung «aktueller Eigenbedarf» beantragt. Der Vorschlag der Minderheit wird abgelehnt.

5.3.4.4 Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende

SVBK: Die Änderung wird begrüsst. Formulierungen wie «konkreter» Eigenbedarf verursachen unnötigerweise Rechtsunsicherheit: Der Minderheitsantrag wird deshalb abgelehnt.

FER: Der Wortlaut ist dahingehend zu ändern, dass die Kündigungsmöglichkeit gegeben ist, wenn der neue Eigentümer einen aktuellen Bedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.

VZI: Damit die geforderte Beschleunigung der Verfahren erreicht werden kann, muss die Erstreckung bei Kündigungen wegen aktuellen Eigenbedarfs ausgeschlossen werden. Der Vorschlag der Minderheit führt zu einer Verschärfung der Praxisprobleme des geltenden Rechts und ist abzulehnen.

ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Broye vaudoise: Wenn die Erstreckung im Rahmen dieser Kündigung möglich bleibt, werden die Mietenden weniger schnell bereit sein, vor einem Gericht anzufechten. Eine Abschaffung der Erstreckung hätte eine Überlastung der Gerichte zur Folge, wobei die Allgemeinheit für die Kosten aufkommen müsste. Zur Vermeidung von Verfahren könnte die Vermieterschaft geneigt sein, eine Erstreckung von einigen Monaten zu gewähren, welche weit unterhalb der Erstreckungsdauern des geltenden Rechts liegen. Die Mietenden wären der Praxis der Immobilienkreise ausgeliefert. Das erscheint mit dem vom Gesetzgeber angestrebten Gleichgewicht nicht zu vereinbaren sein.

6 Anhang: Liste der Vernehmlassungsadressaten und eingegangene Stellungnahmen

1. Kantone / Cantons / Cantoni		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Staatskanzlei des Kantons Zürich Chancellerie d'État du canton de Zurich Cancelleria dello Stato del Cantone di Zurigo	ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Bern Chancellerie d'État du canton de Berne Cancelleria dello Stato del Cantone di Berna	BE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Luzern Chancellerie d'État du canton de Lucerne Cancelleria dello Stato del Cantone di Lucerna	LU	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Uri Chancellerie d'État du canton d'Uri Cancelleria dello Stato del Cantone di Uri	UR	
Kanton Schwyz Staatskanzlei des Kantons Schwyz Chancellerie d'État du canton de Schwytz Cancelleria dello Stato del Cantone di Svitto	SZ	
Staatskanzlei des Kantons Obwalden Chancellerie d'État du canton d'Obwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Obvaldo	OW	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Nidwalden Chancellerie d'État du canton de Nidwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Nidvaldo	NW	<input checked="" type="checkbox"/>
Regierungskanzlei des Kantons Glarus Chancellerie d'État du canton de Glaris Cancelleria dello Stato del Cantone di Glarona	GL	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Zug Chancellerie d'État du canton de Zoug	ZG	<input checked="" type="checkbox"/>

Cancelleria dello Stato del Cantone di Zugo		
Staatskanzlei des Kantons Freiburg Chancellerie d'Etat du Canton de Fribourg Cancelleria dello Stato del Cantone di Friburgo	FR	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Solothurn Chancellerie d'État du canton de Soleure Cancelleria dello Stato del Cantone di Soletta	SO	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Basel-Stadt Chancellerie d'État du canton de Bâle-Ville Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Città	BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Landeskanzlei des Kantons Basel-Landschaft Chancellerie d'État du canton de Bâle-Campagne Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Campagna	BL	<input checked="" type="checkbox"/> Verzicht auf inhaltliche Stellungnahme
Staatskanzlei des Kantons Schaffhausen Chancellerie d'État du canton de Schaffhouse Cancelleria dello Stato del Cantone di Sciaffusa	SH	<input checked="" type="checkbox"/>
Kantonskanzlei des Kantons Appenzell Ausserrhoden Chancellerie d'État du canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Esterno	AR	<input checked="" type="checkbox"/>
Ratskanzlei des Kantons Appenzell Innerrhoden Chancellerie d'État du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Interno	AI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons St. Gallen Chancellerie d'État du canton de St-Gall Cancelleria dello Stato del Cantone di San Gallo	SG	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Graubünden Chancellerie d'État du canton des Grisons Cancelleria dello Stato del Cantone dei Grigioni	GR	<input checked="" type="checkbox"/>

Staatskanzlei des Kantons Aargau Chancellerie d'État du canton d'Argovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Argovia	AG	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Thurgau Chancellerie d'État du canton de Thurgovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Turgovia	TG	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Tessin Chancellerie d'État du canton du Tessin Cancelleria dello Stato del Cantone Ticino	TI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Waadt Chancellerie d'État du canton de Vaud Cancelleria dello Stato del Cantone di Vaud	VD	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Wallis Chancellerie d'État du canton du Valais Cancelleria dello Stato del Cantone Vallese	VS	
Staatskanzlei des Kantons Neuenburg Chancellerie d'État du canton de Neuchâtel Cancelleria dello Stato del Cantone di Neuchâtel	NE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Genf Chancellerie d'État du canton de Genève Cancelleria dello Stato del Cantone di Ginevra	GE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Jura Chancellerie d'État du canton du Jura Cancelleria dello Stato del Cantone del Giura	JU	
Konferenz der Kantonsregierungen Conférence des gouvernements cantonaux Conferenza dei Governi cantonali	KdK CdC CdC	

2. In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien / partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale / partiti rappresentati nell' Assemblée federale		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Die Mitte Le Centre Alleanza del Centro	Die Mitte	<input checked="" type="checkbox"/>
Eidgenössisch-Demokratische Union Union Démocratique Fédérale Unione Democratica Federale	EDU UDF UDF	
Ensemble à Gauche	EAG	
Evangelische Volkspartei der Schweiz Parti évangélique suisse Partito evangelico svizzero	EVP PEV PEV	
FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR.I Liberali Radicali	FDP PLR PLR	<input checked="" type="checkbox"/>
Grüne Partei der Schweiz Parti écologiste suisse Partito ecologista svizzero	GPS PES PES	<input checked="" type="checkbox"/>
Grünliberale Partei Schweiz Parti vert'libéral Suisse Partito verde liberale svizzero	glp pvl pvl	
Lega dei Ticinesi (Lega)	Lega	
Partei der Arbeit Parti suisse du travail	PDA PST	
Schweizerische Volkspartei Union Démocratique du Centre Unione Democratica di Centro	SVP UDC UDC	<input checked="" type="checkbox"/>
Sozialdemokratische Partei der Schweiz Parti socialiste suisse Partito socialista svizzero	SPS PSS PSS	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete / associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dei Comuni delle città e delle regioni di montagna		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses Associazione dei Comuni Svizzeri	SGV ACS ACS	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere	SSV UVS UCS	<input checked="" type="checkbox"/>

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete Groupement suisse pour les régions de montagne Gruppo svizzero per le regioni di montagna	SAB	
--	-----	--

4. Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft / associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dell'economia		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
economiesuisse Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere Swiss business federation	economiesuisse	
Schweizerischer Gewerbeverband Union suisse des arts et métiers Unione svizzera delle arti e mestieri	sgv usam usam	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Arbeitgeberverband Union patronale suisse Unione svizzera degli imprenditori	SAV UPS UPS	<input checked="" type="checkbox"/> Verzicht
Schweiz. Bauernverband Union suisse des paysans Unione svizzera dei contadini	SBV USP USC	
Schweizerische Bankiervereinigung Association suisse des banquiers Associazione svizzera dei banchieri Swiss Bankers Association	SBV ASB ASB	
Schweiz. Gewerkschaftsbund Union syndicale suisse Unione sindacale svizzera	SGB USS USS	<input checked="" type="checkbox"/>
Kaufmännischer Verband Schweiz Société suisse des employés de commerce Società svizzera degli impiegati di commercio	kfmv SEC SIC	
Travail.Suisse	Travail.Suisse	

5. Weitere interessierte Organisationen / autres organisations intéressées / altri organizzazioni interessate		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Hauseigentümerverband Schweiz Association suisse des propriétaires fonciers Associazione svizzera dei proprietari fondiari	HEV	<input checked="" type="checkbox"/>
Camera ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF	<input checked="" type="checkbox"/>
Union suisse des professionnels de l'immobilier	USPI	<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération Romande Immobilière	FRI	<input checked="" type="checkbox"/>
Chambre genevoise immobilière	CGI	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft Association suisse de l'économie immobilière Associazione svizzera dell'economia immobiliare	SVIT	<input checked="" type="checkbox"/>
Verband Immobilien Schweiz Association immobilier Suisse	VIS AIS	<input checked="" type="checkbox"/>
Casafair Schweiz HabitatDurable Suisse	Casafair	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique Cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei commitenti d'utilità pubblica	WBG Schweiz	<input checked="" type="checkbox"/>
WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d'habitation	WOHNEN SCHWEIZ	<input checked="" type="checkbox"/> Verzicht auf substanzielle Stellungnahme
Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique	ARMOUP	
Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana	Cassi	
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz	MV	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinsam mit ASLOCA
Association suisse des locataires	ASLOCA	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinsam mit MV

Associazione Svizzera Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana	ASI-SSI	<input checked="" type="checkbox"/>
Dachverband der regionalen Mieterinnen- und Mieterverbände in der Deutschschweiz	MVD	<input checked="" type="checkbox"/>
Stiftung für Konsumentenschutz		
Schweiz. Konsumentenforum kf	kf	
Fédération romande des consommateurs		
Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana	ACSI	
Verband der Geschäftsmieter		
Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantionales Suisses	VSKB UBCS	<input checked="" type="checkbox"/> Verzicht
Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und – direktoren Conférence des directrices et directeurs cantonaux des affaires sociales	SODK CDAS	
Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire Associazione svizzera dei magistrati Associazion svizra dals der-schaders	SVR ASM ASM ASD	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Anwaltsverband Fédération Suisse des Avocats Federazione Svizzera degli Avvocati	SAV FSA FSA	
Demokratische Juristinnen und Juristen Schweiz Juristes Démocrates de Suisse	DJS JDS	
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement	KGAST CAFP	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende / Participants non invités officiellement / Partecipanti non interpellati ufficialmente

Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Centre Patronal	CP	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern	MV BE	<input checked="" type="checkbox"/>

Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau	MV RG Emmental-Oberaargau	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland	MV RG Thun-Oberland	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich	MV ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Fédération suisse des bourgeoisies et corporations Federazione svizzera dei patriziati Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns	SVBK	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires neuchâteloise	ASLOCA neuchâteloise	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise	ASLOCA Lausanne	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs	ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg	MVDF	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise	ASLOCA Broye vaudoise	<input checked="" type="checkbox"/>
GastroSuisse		<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération des Entreprises Romandes	FER	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des locataires, section vaudoise	ASLOCA Vaud	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt	MV BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen	VZI	<input checked="" type="checkbox"/>