

## REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50  
regierungsrat@ag.ch  
www.ag.ch/regierungsrat

**A-Post Plus**  
Bundesamt für Wohnungswesen  
Bereich Recht  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

17. November 2021

**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;**  
**Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 sind die Kantone eingeladen worden, zur obgenannten Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Vorgeschlagen wird, die Anliegen von vier parlamentarischen Initiativen zu ausgewählten Fragen des Mietrechts in drei gesonderten Erlassentwürfen umzusetzen. Der Regierungsrat erachtet diese Anpassungen ganz allgemein als sinnvoll und macht gleichzeitig nachfolgend einzelne Bemerkungen zu den drei Vorlagen.

### **Zu Vorlage 1: Die Untermiete**

Dass die Mieterin oder der Mieter die Sache künftig nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten kann, um Vermieterinnen vor Missbräuchen zu schützen, erscheint zweckmässig. So ist der vorgeschlagene Art. 262 Abs. 2 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR]), der die Inhalte von Begehren der Mieterin respektive des Mieters für eine Untermiete vorschreibt (insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins, die Vertragsdauer) und die Informationspflicht an die Vermieterin über Änderungen dieser Angaben vorsieht, folgerichtig. Unterstützt wird auch, dass in begründeten Fällen die Zustimmung der Vermieterin zum Gesuch der Mieterin oder des Mieters verweigert werden darf. Die Minderheitsmeinungen I und II zu Art. 262 Abs. 4 OR werden abgelehnt, ebenso die Minderheitsmeinung III.

## **Zu Vorlage 2: Formvorschriften**

Der Regierungsrat begrüsst, dass durch einen neuen Absatz 4 von Art. 269d OR für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Art. 269c OR vorgesehen sind, künftig die schriftliche Form genügt. Damit kann auf das bisherige in Art. 19 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgehaltene Erfordernis der Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Staffelmietverträgen verzichtet werden. Dies entspricht überdies der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in einem Entscheid vom 1. November 2019.

Ferner ist die Neuregelung in Art. 269 Abs. 4 OR, wonach für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular genügt, zu unterstützen. Es geht dabei um Massengeschäfte, bei denen die mechanische Unterschrift zu einer spürbaren Verminderung von Verwaltungsaufwand führen wird, ohne dass für die Betroffenen daraus eine Rechtsunsicherheit beziehungsweise ein Nachteil entsteht.

## **Zu Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Kündigungen wegen Eigenbedarfs sollen einfacher und rascher umsetzbar sein. Die Anforderungen an die Dringlichkeit sind wie vorgeschlagen herabzusetzen und der Eigenbedarf bei der Interessenabwägung stärker zu gewichten. Künftig soll es ausreichen, wenn die Vermieterinnen bei "objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte" geltend machen können.

Der Verzicht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats auf isolierte Anpassungen im Verfahrensrecht in Bezug auf Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf wird vom Regierungsrat geteilt. In einem ersten Schritt soll das materielle Recht angepasst werden. Ob mit dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung auch das Verfahrensrecht (wie etwa die Schweizerische Zivilprozessordnung [Zivilprozessordnung, ZPO]) angepasst werden soll, soll nicht isoliert für Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf, sondern in einem grösseren Kontext der verschiedenen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geprüft werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Stephan Attiger  
Landammann

Joana Filippi  
Staatsschreiberin

Kopie

- [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)