

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrats
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Bern, 25. November 2021

Vernehmlassung: Änderungen des Mietrechts (15.455, 16.458, 16.459, 18.475)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der SGB nimmt im Folgenden gerne dazu Stellung.

Die Gewerkschaften lehnen die von Ihrer Kommission präsentierten, auf der Basis der im Betreff erwähnten parlamentarischen Initiativen ausgearbeiteten Vorentwürfe für Änderungen des Obligationen- beziehungsweise des Mietrechts rundweg ab. Dies ganz grundsätzlich zunächst deshalb, weil es sich bei allen vier Vorlagen um Verschlechterungen des Mietrechts handelt. Sie vergrössern das bereits heute vorhandene Ungleichgewicht zwischen VermieterInnen und MieterInnen weiter zu Ungunsten Letzterer, obwohl in vielen Bereichen des Mietrechts längst vielmehr eine Stärkung des MieterInnenschutzes angezeigt wäre. Weiter kritisieren wir die – momentan aus diversen Politikbereichen bekannte – Praxis der Stückelung von Gesetzesrevisionen: Ihre Kommission hat nicht nur die mit dieser Vernehmlassung präsentierten vier, sondern insgesamt sechs von der Immobilienlobby eingebrachte parlamentarische Initiativen überwiesen. Dennoch soll aus den beiden verbliebenen parlamentarischen Initiativen eine separate Vorlage entstehen. Diese Vorgehensweise ist demokratiepolitisch sehr fragwürdig, denn es geht dabei einzig und allein darum, die gebündelte Bekämpfung der vorangetriebenen Gesetzesänderungen zu erschweren.

Nichtsdestotrotz lehnen wir die vier parlamentarischen Initiativen beziehungsweise deren mit dieser Vernehmlassung vorgeschlagene Umsetzung auch jeweils aus spezifischen materiellen Gründen ab. Wir erläutern diese im Folgenden kurz und verweisen darüber hinaus auf die detaillierte Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz:

- **15.455 n Pa. Iv. Egloff "Missbräuchliche Untermiete vermeiden":** Der zur Umsetzung dieser Pa. Iv. gemachte Entwurf der Kommissionsmehrheit unterscheidet nicht zwischen vollständiger und partieller Untervermietung und stellt damit insbesondere für die partielle Untervermietung (etwa im Zuge einer Trennung oder eines Auszugs eines Kindes) viel zu hohe neue Anforderungen an die MieterInnen. Darüber hinaus ist das generelle Verweigerungsrecht des Vermieters / der Vermieterin bei einer Untermietdauer von mehr als zwei Jahren viel zu strikt, beziehungsweise ist diese Frist viel zu kurz. Auch die ausserordentliche Kündigungsfrist für Untermietverhältnisse bei – auch geringfügigen – Formfehlern lehnt der SGB strikt ab: Eine Frist von

nur 30 Tagen ist keinesfalls zu rechtfertigen und würde schwerwiegende Notsituationen verursachen.

- **16.459 n Pa. Iv. Feller "Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären"**: Die Zulassung der mechanischen Unterschrift für das amtliche Formular ("bei Mietzinserhöhungen sowie anderen einseitigen Vertragsänderungen") ist eine einseitige administrative Entlastung für die VermieterInnenschaft, welcher keine entsprechende Erleichterung für die MieterInnenschaft gegenübersteht.
- **16.458 n Pa. Iv. Vogler "Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen"**: Die im vorherigen Punkt gemachte Ausführung gilt analog auch für die Lockerungen der Formvorschriften für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung im Rahmen einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinsen.
- **18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder "Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen"**: Eine Erleichterung der Beendigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarf der VermieterInnenschaft lehnen wir ebenfalls ab. Bereits heute ist diese Form der Vertragskündigung weit hin akzeptiert – obwohl sie klar zum Nachteil der MieterInnen ist und von den VermieterInnen nicht selten als Vorwand für eine teurere Weitervermietung genutzt wird. Die heute in solchen Fällen richterlich vorgenommene Interessenabwägung würde mit der vorgeschlagenen Änderung neu immer zugunsten der VermieterInnen ausfallen, was nicht akzeptiert werden kann.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen herzlich für die Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Reto Wyss
Zentralsekretär