

Frau Nationalrätin
Laurence Fehlmann Rielle
Präsidentin Kommission für Rechtsfragen
3003 Bern

(auf elektronischem Weg an Recht@bwo.admin.ch)

Zürich, 6. Dezember 2021

Vernehmlassung zum Mietrecht (Vorlagen 1-3): Stellungnahme der KGAST

Sehr geehrte Frau Nationalrätin Fehlmann Rielle

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über 180 Milliarden Schweizer Franken bewirtschaften die insgesamt 41 Anlagestiftungen einen substantiellen Teil des Vermögens der beruflichen Vorsorge sowie der Säule 3a. Mit ihren direkt investierenden Immobilien-Anlagegruppen verwalten die in der KGAST vereinten Anlagestiftungen rund 75 Milliarden Schweizer Franken. Davon betragen Investitionen in Schweizer Immobilien 61.4 Milliarden Schweizer Franken. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen.

Vorlage 1 „Untermiete“: Die KGAST unterstützt den von der Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR

Die Untermiete kann unter gewissen Umständen sinnvoll sein. Mit dem vorliegenden Vorentwurf wird die Rechtsposition der Vermieter und Vermieterinnen gestärkt und der heute bestehende Missbrauch bei der Untermiete kann eingeschränkt werden.

Wir begrüßen insbesondere die neu notwendige schriftliche Zustimmung durch die Eigentümer der Liegenschaften als Voraussetzung für eine Untervermietung sowie die im Entwurf enthaltene Möglichkeit der Kündigung bei einer Verletzung der Gesetzesbestimmungen. Die Kündigungsbestimmung schafft für die Parteien die notwendige Klarheit. Die Erweiterung der Verweigerungsgründe um die Befristung der Untermietdauer auf zwei Jahre sehen wir positiv und erachten dies als sachgerecht. Es darf nicht sein, dass ein Mieter für unbestimmte Zeit als Untervermieter gegenüber Dritten auftritt.

Die Minderheitsanträge I und III würden zu einem Status Quo führen, weshalb wir sie ablehnen.

Mehrheitlich drehen sich die parlamentarischen Diskussionen um die Untermiete bei der Wohnnutzung. Bei Änderungen der Gesetzesbestimmungen ist jedoch darauf zu achten, dass die Verhältnisse bei Gewerbemieterverträgen (Büro, Gewerbe, Verkauf) oft anders ausgestaltet sind.

Vorlage 2 „Formvorschriften“ / Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift: Die KGAST unterstützt den von der Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Abs. 4 Art. 269d OR

Die durch die KGAST vertretenen Anlagestiftungen verfügen als institutionelle Anleger über grosse Immobilienportfolios mit tausenden von Mietverträgen. Die Anlagestiftungen setzen üblicherweise Bewirtschaftungsgesellschaften für die Verwaltung und Administration der Mietverhältnisse ein. Massen-Kommunikationen mittels kantonal genehmigter Formulare, wie Mietzins- oder andere einseitige Vertragsanpassungen, sollen zwischen der Bewirtschaftung und den Mietern, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, so *einfach und effizient* wie möglich sein.

Das Bundesgericht verlangt gemäss heutiger Praxis, dass diese Formulare mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet werden. Der Schutz des Mieters wird durch eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift jedoch nicht beeinträchtigt. Die Aufwände einer handschriftlichen Unterschrift auf den genannten Formularen stellen jedoch vermietenseits einen sehr hohen, administrativen Aufwand dar.

Wir begrüßen deshalb eine Änderung des Art. 269d OR. Die Änderung ist sinnvoll und zeitgemäss im Sinne des vermehrt genutzten, elektronischen Geschäftsverkehrs, bringt eine Reduktion des Verwaltungsaufwandes sowie Rechtssicherheit mit sich, ohne dass die Rechte der Parteien eingeschränkt werden.

Vorlage 2 „Formvorschriften“ / Staffelmiete: Die KGAST unterstützt den vorgeschlagenen neuen Abs. 5 Art. 269d OR

Wir begrüßen die Streichung der Formularpflicht bei Staffelmietverträgen und die entsprechende Anpassung des Art. 269d OR. Sie ist folgerichtig aufgrund der Überlegungen des Bundesgerichtsentscheides vom November 2019. Die Formvorschriften werden mit dem vorliegenden Vorentwurf vereinfacht, das Risiko von Formfehlern vermieden und der Verwaltungsaufwand reduziert.

Wir sind einverstanden, dass die Mitteilung von Mietzinserhöhungen weiterhin erfolgt, jedoch die schriftliche Form genügt. Schriftliche Mitteilungen erachten wir als sinnvoll, da sich manche Mieter der Anpassung – weil der Staffelmietvertrag Jahre zuvor abgeschlossen wurde – allenfalls nicht mehr bewusst sind. Zahlungsverzüge können damit vermieden werden.

Vorlage 3 „Kündigung wegen Eigenbedarf“: Die KGAST bezieht im Zusammenhang mit diesem Erlassentwurf keine Stellung

Dieser Erlassentwurf zielt auf die Veränderung von gesetzlichen Bestimmungen ab, von welchen Institutionelle Immobilien Investoren selten bis nie betroffen sind. Die KGAST enthält sich dementsprechend einer Stellungnahme.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Ausführungen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Sonja Spichtig
Präsidentin



Roland Kriemler
Geschäftsführer