

per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 1. Dezember 2021

Vernehmlassung OR, Teil Miete/Pacht (Vorlagen 1 - 3): Untermiete / Formvorschriften / Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Frau NR Fehlmann, Präsidentin RK-N
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalräte, Mitglieder der RK-N

Die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 24 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa ein Viertel der Immobilienobjekte. Da unsere Mitglieder von den Regelungen im Mietrecht besonders betroffen sind, nehmen wir zu den drei Revisionsentwürfen des OR, Teil Mietrecht, gerne Stellung.

Grundsätzliches zur Revision

Die VZI unterstützte die parlamentarischen Initiativen, welche die vorgeschlagenen drei Revisionsvorlagen auslösten. **Mit der Umsetzung der vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht** («Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen») in den vorliegend zur Vernehmlassung **unterbreiteten Vorlagen 1 – 3 kann sich der Verband allerdings nur teilweise einverstanden erklären.**

Zu den drei unterbreiteten Vorentwürfen im Einzelnen

Vorlage 1, Untermiete

Art. 262 OR

Die VZI unterstützt die Vorlage 1, Untermiete (Art. 262 OR).

Begründung

Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 262 OR entsprechen den Forderungen der pa.In. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden». Diese dienen dazu, die geltende Missbrauchsanfälligkeit der Untermiete zu beheben. Die vorgeschlagene Schriftlichkeit des Begehrens um Untermiete sowie die Schriftlichkeit deren Zustimmung schaffen klare Verhältnisse, erleichtern die Beweislage in einem Verfahren und führen zu Rechtssicherheit. Dies ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien.

Art. 262 Abs. 4 lit. d OR

Die VZI unterstützt den von Mehrheit der RK-N vorgeschlagenen neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR.

Begründung

Mit dem Vorschlag des neuen Art. 262 Abs. 4 lit. d OR wird der Anspruch des Mieters auf Untermiete auf 2 Jahre beschränkt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Mieter sein gesetzlich verankertes Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer *vorübergehenden* Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können (BGE 138 III 59 E. 2.2.1 S. 63). Die Praxis hat gezeigt, dass Mieter ihr Objekt – vom Vermieter unbemerkt – faktisch ständig und nicht wie es das Gesetz vorsieht nur während einer vorübergehenden Abwesenheit an Dritte weitervermieten. Mit der Verankerung

einer gesetzlichen Maximaldauer für die Untervermietung auf 2 Jahre wird von Beginn weg klar aufgezeigt, dass der Untermietvertrag nicht länger dauern darf. Will der Mieter auch nach 2 Jahren nicht selbst in die Wohnung zurückkehren, so ist es ihm zuzumuten, diese zurückzugeben, so dass sie der Vermieter selbst an einen Dritten weitervermieten kann. Eine ewige Untermiete ist bereits nach geltendem Recht unzulässig, allerdings ist nicht klar definiert, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann. Zudem mangelt es heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen «ewigen» Untermiete, da der Mieter häufig keine schriftlichen Unterlagen vorlegt, sondern einfach behauptet, er komme «bald» selbst wieder ins Objekt zurück.

Die in lit. d vorgeschlagene Zweijahresfrist ist dabei als Schranke zu verstehen. Diese zeitliche Maximalfrist gilt immer, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren. Sie ist namentlich auch in einem unbefristeten Untermietvertrag einzuhalten. Läuft die Zweijahresfrist ab, hat dies die Auflösung des Untermietvertrages zur Folge. Die Zweijahresfrist stellt bei unbefristeten Untermietverträgen eine Resolutivbedingung dar, analog der bereits bestehenden Regelung von Art zur Untermiete, wonach mit der Beendigung des Hauptmietvertrags auch der unbefristete Untermietvertrag endet (Art. 262 i.V.m. 273b Abs. 1 OR; BGer 4A_345/2020 und 4A_349/2020).

Minderheit I

Die VZI lehnt die Minderheit I ab.

Begründung:

Die vorgeschlagene Formulierung der Minderheit I zementiert die Beweisprobleme der geltenden Praxis. Wie soll der Vermieter eine innere Tatsache, nämlich die «Absicht des Mieters wieder ins Mietobjekt zurückzukehren», beweisen. In einem Verfahren wird der Mieter einfach behaupten, er habe diese Absicht.

Eine gesetzliche Maximalfrist von 2 Jahren dient dazu aufzuzeigen, dass bei einer längeren Dauer nicht mehr von einer «vorübergehenden» Untermiete gesprochen werden kann. Die geforderte gesetzliche Maximalfrist schmälert das Recht des Mieters zur Untermiete nicht, sondern unterstreicht den gesetzlichen Zweck der Untermiete: Die kurzzeitige Gebrauchsüberlassung an einen Dritten, bis der Mieter wieder in das Mietobjekt zurückkehren will.

Minderheit II

Die VZI zieht den Vorschlag der Mehrheit gegenüber der Minderheit II vor.

Begründung:

Die vorgeschlagene gesetzliche Maximalfrist für die Untermiete (gemäss Vorschlag Mehrheit) beschränkt die Parteiautonomie nicht. Die Parteien können im gegenseitigen Einverständnis von Beginn weg eine längere Untermietdauer vereinbaren oder der Vermieter kann nachträglich einem Gesuch des Mieters um eine Verlängerung des ursprünglich auf höchstens 2 Jahre festgelegten Untermietvertrags zustimmen. Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit jederzeit möglich.

Minderheit III

Die VZI lehnt die Minderheit III ab.

Begründung:

Die Minderheit III will es dem Mieter erlauben, die gesetzliche Vorgabe zum schriftlichen Einholen der Zustimmung zur Untermiete ohne Konsequenzen zu missachten. Damit würde die bestehende Beweisproblematik gesetzlich zementiert. Denn die Praxis zeigt leider, dass es ohne schriftlichem Untermietbegehren und ohne schriftlicher Zustimmung zur Untermiete an der erforderlichen Klarheit der Beweislage fehlt und Vermieter Missbräuche durch ihre Mieter nicht nachweisen können. Mieter sind durch die erforderliche Mahnung als Voraussetzung einer ausserordentlichen Kündigung genügend geschützt. Redlich handelnde Mieter werden durch die neue Regelung gemäss Vorschlag der Mehrheit zu Art. 262 OR in ihren Rechten nicht beschränkt. Missbräuchliches Handeln und Ausnutzen der unklaren Beweislage wird dagegen wirksam bekämpft.

Vorlage 2, Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

Mit der Vorlage 2 will die RK-N die beiden Pa. Iv. «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» und «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» umsetzen.

Die beiden umzusetzenden Vorstösse bezwecken Formerleichterungen im Mietrecht. Unnötige Formvorschriften ohne eigentlichen Schutzzweck sollen wegfallen.

Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift

Art. 269d Abs. 4 OR

Die VZI unterstützt den vorgeschlagenen Abs. 4 von Art. 269d OR vorbehaltlos.

Begründung

Mit dem neuen Abs. 4 soll es rechtsgenügend sein, die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen, welche auf einem offiziellen Formular zu erfolgen haben, durch eine auf mechanischem Weg nachgebildete («faksimilierte») Unterschrift zu unterzeichnen. Gemäss Mietrecht (Artikel 269d OR) müssen Vermieter den Mietern Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen schriftlich und mit einem kantonal genehmigten Formular mitteilen. Das Bundesgericht verlangt, dass das Formular mit einer handschriftlich erstellten Unterschrift unterzeichnet wird. Es beurteilt unter geltendem Recht die Unterzeichnung der Formulare mit mechanisierter, sogenannt faksimilierter Unterschrift als formnichtig und damit unwirksam. Vermieter tragen somit das Risiko, dass Mieter sich noch nach Jahren auf die Formnichtigkeit einer Erhöhung berufen und widerspruchslos bezahlte Mietzinsen zurückfordern.

Die geltende Regelung ist namentlich für grosse Liegenschaftsverwaltungen praxisfern. Diese verfassen Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen, namentlich neue Nebenkostenregelungen in grosser Zahl, sodass die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führt. Die handschriftliche Unterzeichnung hat für den Schutz des Mieters demgegenüber nicht den geringsten Nutzen. Für den Mieter als Empfänger der Mitteilung ist einzig entscheidend, dass er diese der Person des Absenders zuordnen kann. Dies hängt jedoch nicht davon ab, ob die Unterschrift unter dem Formular handschriftlich oder auf mechanischem Weg erstellt ist.

Mit der Zulässigkeit der mechanischen Formularunterzeichnung (Faksimile-Unterschrift) kann Verwaltungsaufwand eingespart werden, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Die Zulassung der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ist denn auch längst fällig. Dafür ist eine Gesetzesanpassung erforderlich.

Staffelmiete

Art. 269d Abs. 5 OR

Die VZI lehnt den vorgeschlagenen neuen Abs. 5 von Art. 269d OR ab. Dieser Vorschlag ist ersatzlos zu streichen.

Eventualiter:

Art. 269d Abs. 5 OR ist wie folgt zu ändern:

⁵ Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, bedürfen keiner Mitteilung durch den Vermieter.

Begründung der Ablehnung

Mit dem vorgeschlagenen Abs. 5 soll neu im Gesetz festgehalten werden, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c OR vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Die Auslegung der Bestimmung bedeutet wohl, dass die bereits mietvertraglich von den Parteien gültig vereinbarten Mietzinsstaffeln neu einer formbedürftigen Mitteilung durch den Vermieter bedürfen.

Die vor 5 Jahren eingereichte Pa. Iv. von aNR Vogler hatte die Intention, eine gesetzwidrige Formvorschrift der bundesrätlichen Verordnung (VMWG) aufzuheben. Da das Parlament die Verordnung nicht selbst anpassen kann, verlange der Vorstoss eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wonach für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung der Mietparteien über gestaffelte Mietzinse nach Artikel 269c vorgesehen sind, kein kantonales Formular mehr nötig ist. Zwischenzeitlich ist

dieses Ziel durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts faktisch verwirklicht worden. Das höchste Gericht hat diese Verordnungsvorschrift zur Formularpflicht bei der Staffelmiete für gesetzwidrig erklärt und ihr die Anwendung versagt (4A_124/2019 vom 1. November 2019).

Die bundesgerichtliche Praxis hat zur Folge, dass es nach geltendem Recht keiner nachträglichen speziellen Mitteilung der bereits im Mietvertrag von den Parteien vereinbarten Mietzinsstafeln bedarf. Mit der vorgeschlagenen Regelung von Abs. 5 würde somit nicht – wie vom Initianten gewünscht – gegenüber dem geltenden Recht eine Formerleichterung geschaffen, sondern eine Formerschwerung. Die neue Regelung würde vom Vermieter verlangen, dass er eine besondere (formbedürftige) Mitteilung in Schriftform an den Mieter senden muss, für etwas was bereits im Vertrag festgelegt wurde. Dass diese schriftliche Mitteilung die eigenhändige Unterschrift des Vermieters bedarf, wäre dies ein erhebliche Erschwerung. Gemäss den Erläuterungen soll das Nichtbeachten der Mitteilung in Schriftform die Nichtigkeit der bereits vertraglichen Staffelmietzung zur Folge haben. Dies dürfte erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen. Denn an der Rechtsgültigkeit des vertraglich vereinbarten Staffelmietzins würde sich durch die Nichtigkeit der Mitteilung der Staffelmietzungsschritte nichts ändern. Denn für die vertragliche Vereinbarung selbst sieht das Gesetz keine Formvorschrift vor. Mietverträge unterstehen keiner besonderen Form und können unter Vorbehalt einer kantonalen Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses sogar konkludent (mündlich) abgeschlossen werden. Warum danach für die Mitteilung einer Mietzinsstaffel Schriftform erforderlich sein soll, ist nicht einsehbar. Absatz 5 von Art. 269d OR ist reine Formschikane ohne Schutzzweck. In der heutigen Praxis wird die Kommunikation zwischen den Mietparteien nicht mehr auf dem postalischen Weg (in Schriftform) abgewickelt, sondern durch elektronische Mitteilungsformen ersetzt. Die Einführung eines neuen Schriftformerfordernisses widerspricht daher auch den Bedürfnissen der Praxis. Es kann den Parteien überlassen werden, wie sie die Kommunikation betreffend Staffelmiete handhaben wollen.

Vorlage 3, Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die VZI hält die vorgeschlagene Änderung von Art. 261 Abs. 2 lit. a. OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR für nicht zielführend, um die erforderliche Verfügbarkeit der eigenen Wohnung oder des Geschäftslokals innert nützlicher Frist zu erreichen.

Zur Beschleunigung der Verfahren und Verfügbarkeit des Eigentums bei Eigenbedarf sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- Der Neuerwerber muss bei **aktuellem** Eigenbedarf innert nützlicher Frist seine eigene Wohnung oder sein eigenes Geschäftslokal nutzen können (Art. 261 Abs. 2 OR; 271a Abs. 3 lit. a OR).
- Bei Kündigungen wegen **aktuellen** Eigenbedarfs ist eine Erstreckung auszuschliessen (Art. 272a OR)
- Bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen **aktuellen** Eigenbedarfs ist für Streitfälle ein summarisches Verfahren zur Beurteilung vorzusehen, indem der Ausweisungsrichter im Falle der Anfechtung der Kündigung im gleichen Summarverfahren über die Gültigkeit der Kündigung sowie die Ausweisung entscheidet (sogenannte Kompetenzattraktion in die ZPO aufzunehmen).

Begründung

Mit der Vorlage 3 soll die von den beiden Ratskommissionen unterstützte pa.lv. Markwalder (Merlini) umgesetzt werden. Diese bezweckt die Behebung eines Praxisproblems, nämlich die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen. Die heutige durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten infolge einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen dringendem Eigenbedarf soll signifikant verringert werden.

Die VZI unterstützt dieses Ziel. Die vorgeschlagene Umsetzung wird dem allerdings nicht gerecht.

Zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR

Art. 261 Abs. 2 lit. a OR ist wie folgt zu ändern:

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3 lit. a ist wie folgt zu ändern:

³ Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

a. wegen aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;

Begründung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein dringenderer Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR vor, wenn dieser «ernsthaft, konkret und aktuell» («sérieux, concret et actuel»; Entscheid **4A_447/2013**) ist. Problematisch ist bei der Auslegung bundesgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere, dass der Eigenbedarf nur als dringend erachtet wird, wenn es von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten (vgl. z. B. BGE 142 III 336 E. 5.2.2 S. 339 und E. 5.2.3 S. 339). Die Beweisanforderungen hierfür sind abstrus. Wie die in der Vorlage 3 vorgeschlagene neue Formulierung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR «objektive Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» zur Verbesserung dieser Problematik beitragen soll, ist nicht einleuchtend, nimmt doch diese vorgeschlagene gesetzliche Formulierung alle Elemente der geltenden Rechtsprechung auf, so dass damit in keiner Weise auf eine «Erleichterung» des Nachweises geschlossen werden kann.

Eine Klärung und Verfahrensbeschleunigung im Sinne des umzusetzenden Vorstosses würde dadurch nicht erreicht. Um dies zu erreichen, ist der Begriff nach «objektiver Beurteilung bedeutenden» zu streichen:

- Es liegt in der Natur der Sache, dass der Eigenbedarf für den Eigentümer selbst oder seine Verwandten oder Verschwägerten bestehen muss und zwar mit Bezug auf seine persönliche Lage und die konkreten Umstände des Betroffenen. Dem geltend gemachten Eigenbedarf kommt mithin zwangsläufig eine gewisse Subjektivität zu.
- Sodann ist der vorgeschlagene Hinweis auf die «objektive Beurteilung» irreführend. Dass der geltend gemachte Eigenbedarf nicht «unbedeutend» sein darf, um eine ausserordentliche Kündigung zu rechtfertigen, ist selbstverständlich und gehört nicht ins Gesetz. Der Begriff «objektive Beurteilung» ist unklar auslegungsbedürftig und folglich arbiträr, so dass sich über dessen Sinn und Tragweite während Jahren durch die Instanzen streiten lässt, was grosse Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten zur Folge hätte.

Insgesamt würde die vorgeschlagene Formulierung zum Eigenbedarf in **Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR** mehr Verwirrung als Klärung bringen. Um das angestrebte Ziel zu erreichen und dem Willen der Gesetzgeber zu erfüllen, genügt es, dass der Erwerber den *aktuell bestehenden Eigenbedarf* zur Nutzung seiner eigenen Wohnung oder seines Geschäftslokals für sich selbst oder nahe Verwandte oder Verschwägerte nachweist.

Zu den Minderheiten (Dandrès et al.)

Die VZI lehnt die Minderheitsanträge zu Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ab. Sie würden die geltenden Praxisprobleme beim Nachweis des Eigenbedarfs sogar noch verschärfen und mithin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftsliegenschaft innert angemessener Frist völlig illusorisch machen.

Zu Art. 272 Abs. 2 lit. d und Art. 272a Abs. 1 OR

Auf die vorgeschlagene Änderung von Art. 272 Abs. 1 lit. d ist zu verzichten. Stattdessen ist Art. 272a Abs. 1 OR durch folgenden lit. e zu ergänzen:

Art. 272a Abs. 1 lit. e (neu)

1 Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

(a. – d. unverändert)

e. (neu) wegen nach objektiver Beurteilung aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte.

(2 unverändert).

Begründung

Vor der Einführung des geltenden Mietrechts galt der Grundsatz „Kauf bricht Miete“. Dies wurde mit der Inkraftsetzung des geltenden Mietrechts per 1. Juli 1990 geändert. Seither gilt der Grundsatz „Miete bricht Kauf“. Dies bedeutet, dass der Erwerber einer Mietliegenschaft die bestehenden Mietverträge übernehmen muss. Es werden ihm folglich von Gesetzes wegen bestehender Verträge und Vertragspartner aufgezwungen, zu deren Abschluss er nie etwas zu sagen hatte. Besonders stossend ist dies,

wenn jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als Eigenheim – oder ein Geschäftslokal für seinen Betrieb – kauft oder erbt und diese selbst als Eigenheim oder für seinen Geschäftsbetrieb nutzen will. Der Gesetzgeber war sich dieser Härtesituation bewusst.

Das geltende Mietrecht gesteht dem neuen Eigentümer einer Mietliegenschaft daher ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er *dringenden Eigenbedarf* zur Nutzung seines Eigenheims oder seiner Geschäftsräume geltend machen kann (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Der Mieter kann diese Kündigung anfechten. Die Rechtsprechung stellt absurd hohe Anforderungen an den Nachweis des dringlichen Eigenbedarfs des Vermieters. Selbst wenn dieser Nachweis gelingt, steht dem Mieter danach der Rechtsmittelweg durch die Instanzen bis vor Bundesgericht zur Verfügung. Zudem kann das Gericht dem Mieter eine Erstreckung des Wohn- oder Geschäftsraum-Mietvertrags von maximal 4 bzw. 6 Jahren gewähren (Art. 272, 272b OR). Der Neuerwerber muss infolge 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 Intension, dem Neuerwerber die Eigennutzung seiner eigenen Wohnung oder Geschäftsraums innert nützlicher Frist zu ermöglichen.

Zur Minderheit (Dandrès et al.)

Die VZI lehnt den Minderheitsantrag zu Art. 272 Abs. 2 lit. d OR ab. Dieser Vorschlag würde die Praxisprobleme des geltenden Rechts noch verschärfen und mithin die Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigenheim oder seiner Geschäftliegenschaft innert angemessener Frist gänzlich verunmöglichen.

Zusatzantrag: Ergänzung der Zivilprozessordnung erforderlich

Die Zivilprozessordnung ist um folgende Bestimmung zu ergänzen:

Art. 250 lit. e ZPO, neu

Das summarische Verfahren gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten:

Bst. e (neu) Mietrechtliches Ausweisungsverfahren bei ausserordentlichen Kündigungen

1. Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung des Vermieters gemäss der Artikel 257d, 257f Abs. 3 f., 261, 266g, 266h OR an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung und im Falle der Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266h OR) auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses.

2. Wendet sich der Mieter mit seinem Begehren an die Schlichtungsbehörde, so überweist diese das Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde.

Begründung

Um die Verkürzung der Verfahrensfristen und damit die Verfügbarkeit des Neuerwerbers über sein eigenes Objekt tatsächlich zu realisieren, muss das Gesetz festlegen, dass bei der Anfechtung einer Kündigung des Mietverhältnisses bei ausserordentlichen Kündigungen, so auch bei einer Kündigung des Erwerbers der Liegenschaft wegen aktuellen Eigenbedarfs, ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, so dass die zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb weniger Monate) erledigt werden können. Die Kündigungsmöglichkeit durch den Neuerwerber zwecks Eigennutzungsbedarfs gemäss Art. 261 OR darf keine leere Worthülse sein. Der Intention des Gesetzgebers kann mit einer Ergänzung der ZPO zum Durchbruch verholfen werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer