

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 5: Neubau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

FORMVORSCHRIFTEN SIND SCHUTZVORSCHRIFTEN

Während Vertreter der Mieterinteressen immer mehr Formvorschriften zum Schutz der Mieter fordern, beschweren sich Vertreter der Vermieterinteressen über die Formflut. Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich nicht mit Sinn oder Unsinn von Formularen, sondern plädiert für die strenge Einhaltung von Formvorschriften.

Das Bundesgericht hielt fest, das Mietrecht sei ein vom Formalismus geprägtes Rechtsgebiet, in dem es angezeigt erscheine, Formvorschriften streng zu handhaben.¹ Andererseits lässt auch das Bundesgericht Ausnahmen zu. Sobald Gerichte in den Bereich des überspitzten Formalismus übergehen, entschied das oberste Gericht mehrfach, dass das Festhalten an Formalitäten nicht dazu führen dürfe, dass einem Bürger ohne fundierte Rechtskenntnisse der Rechtsweg trotz begründetem Anspruch verwehrt werde. Es empfiehlt sich jedoch grundsätzlich, Formvorschriften zu kennen und rigoros anzuwenden, um berechtigte Ansprüche auch durchsetzen zu können.

Anfangsmietzins

Die Kantone Waadt, Genf, Neuchâtel, Freiburg, Zug, Nidwalden und Zürich kennen seit 2013 das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Es ist damit zu rechnen, dass weitere Kantone diesem Beispiel folgen. Ausserdem läuft eine Vernehmlassung des Bundesrats zur Änderung des Mietrechts, welche die Ausdehnung der Formularpflicht auf sämtliche Kantone vorsieht.

Erhöht man den Mietzins bei einer Neuvermietung, so ist diese Erhöhung zu begründen. Wichtig dabei ist, dass relative Erhöhungsgründe nicht mit absoluten vermischt werden dürfen. Eine Anpassung an die Quartierüblichkeit kann demnach nicht mit einer Aufrechnung der Teuerung kombiniert werden. Meiner Meinung nach sollten aber Eventualformulierungen zulässig sein. «Falls sich die Quartierüblichkeit nicht beweisen lässt, kommt der Erhöhungsgrund der Mehrleistungen zum Tragen.» Die Begründung hat grundsätzlich auf dem amtlichen Formular zu erfolgen und nur in Ausnahmefällen auf einem Begleitschreiben, wobei im Formular ausdrücklich auf das Begleitschreiben zu verweisen ist. Ausser-

dem sollte ein allfälliger Mietzinsvorbehalt im Sinne von Art. 18 VMWG begründet auf dem Formular vermerkt sein.

Enthält das Formular keine Begründung, ist der Anfangsmietzins nichtig. In der Folge wird der Richter im Falle einer Anfechtung den Mietzins festlegen, wobei dieser im Sinne einer Pönalisierung unter dem vom Vermieter geltend gemachten Mietzins liegen wird. Vergisst jedoch eine Vermieterin, das Formular abzugeben, so kann sie dies gemäss Bundesgericht innert 30 Tagen nachholen.²

de) informiert wurde und nicht nur unter dem Druck einer Kündigung zugestimmt hat.³ Bei einer formungültigen Mietzinserhöhung kann der Mieter noch nach Jahren darauf zurückkommen und die Differenz zurückfordern. Bei Sanierungen und hernach formungültig mitgeteilten Mietzinserhöhungen kann dies zu grossen Rückzahlungsverpflichtungen führen.

(Un)Zulässigkeit von Faksimileunterschriften

Eine Faksimileunterschrift ist bei Mietzinserhöhungen heute noch nicht zulässig. Der Bundesrat hat aber am 28. Mai 2014 eine entsprechende Mietrechtsänderung in die Vernehmlassung geschickt. Jedoch wurde in einem Entscheid des Bundesgerichts festgehalten, dass ein mit Faksimileunterschrift unterzeichnetes Formular mit einer Mietzinserhöhung, der die Parteien über Jahr und Tag ausnahmslos gefolgt sind und deren Gültigkeit nicht angezweifelt wurde, nicht dazu führen kann, dass der Mieter nach Jahren den Differenzbetrag zurückfordern kann, auch wenn er die Formungültigkeit erst dann entdeckt.⁴ Bei Kündigungen wird aber die Faksimileunterschrift in nächster Zeit nicht eingeführt werden. Einerseits mag dies gerechtfertigt sein, da eine Kündigung individuell ausgesprochen werden sollte. Andererseits sollte bei Massenkündigungen aufgrund von Ersatzneubauten, also Kündigungen aufgrund objektiver Kriterien, eine analoge Anwendung geprüft werden.

Es empfiehlt sich aus all diesen Gründen, die Formvorschriften im Mietrecht ausnahmslos zu befolgen. Formvorschriften schützen die Mieterschaft. Deren Einhaltung schützt die Vermieterschaft.

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

Formulare bei Änderungen

Für die Mitteilung von Vertragsänderungen muss ebenfalls ein amtlich genehmigtes Formular verwendet werden. Der darin zwingend festzuhaltende Inhalt ergibt sich aus Art. 19 VMWG. Unter anderem muss das Formular eine Begründung für die Vertragsänderung enthalten. Nicht selten werden aber bei umfassenden Sanierungen neue Mietverträge ausgestellt. Die Mieter unterzeichnen damit eigentlich eine einvernehmliche Mietzinserhöhung, die nicht der Formularpflicht unterliegt. Das wird von Gerichten als eine Umgehung der Schutznorm von Art. 269 Abs. 2 OR angesehen. Die Vermieter sollten sich deshalb absichern, so dass sie im Streitfall nachweisen können, dass die Mieterschaft über ihre Rechte (Anfechtung der Erhöhung, Anfechtungsbehör-

1 BGE 121 III 460

2 Urteil des Bundesgerichts vom 7. März 1995

(= mp 2/95, S. 90 ff.)

3 4C.134/2001 vom 18. Oktober 2001

4 4A_462/2011 vom 5. März 2012