



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion Kubski Grégoire / Mauron Pierre

2019-GC-100

Ergänzende Bestimmungen zu den im Mietrecht geleisteten Sicherheiten

I. Zusammenfassung der Motion

Mit einer am 7. Juni 2019 eingereichten und gleichentags begründeten Motion schlagen deren Urheber vor, ein neues kantonales Gesetz zu erlassen, das den Titel *Gesetz zum Schutz der von Mieterinnen und Mietern geleisteten Sicherheiten* tragen könnte, oder im bestehenden Gesetz zu diesem Bereich ein neues Kapitel einzufügen. Mit den neuen Bestimmungen wäre die Garantie, die von Mieterinnen und Mietern oder von einer Drittperson geleistet wird, nur noch in Geld oder Wertsachen zulässig, und bei Mieten zu Wohnzwecken wäre auch die einfache Bürgschaft auf Wunsch der Mieterin oder des Mieters ausgeschlossen. Bei Mieten ausschliesslich zu Gewerbe- zwecken könnte die einfache oder solidarische Bürgschaft hingegen zugelassen werden. Mit der Einführung solcher Bestimmungen liessen sich den Motionsurhebern zufolge die Situation klären und die Zahl der Streitigkeiten über Sicherheiten im Mietrecht reduzieren, was sowohl den Vermieterinnen und Vermietern wie auch den Mieterinnen und Mietern zugute käme.

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend möchte der Staatsrat in Erinnerung rufen, was das Bundesrecht (1) und einige kantonale Regelungen (2) zu den Sicherheitsleistungen im Mietrecht vorsehen.

1. Bundesrecht

Die Überlassung der Sache ist für die Vermieterin oder den Vermieter nicht ohne Risiko, besonders wenn die Miete nicht im Voraus bezahlt wird¹. Da die Überlassung zudem für eine relativ lange Dauer erfolgt, kann die Sache Beschädigungen erleiden, die erst bei Mietende festgestellt werden. Namentlich aus diesen Gründen kann die Vermieterin oder der Vermieter bei Vertragsabschluss «flüssige» Sicherheiten verlangen. Da es dabei zu Missbrauch kommen könnte, enthält Artikel 257e des Obligationenrechts (OR) einige Regeln, die ausschliesslich für die Sicherheiten in Zusammenhang mit Wohn- oder Geschäftsräumen gelten. Zudem gibt der Artikel den Kantonen die Kompetenz, ergänzende Bestimmungen zu erlassen (Art. 257e Abs. 4 OR). In Artikel 257e OR ist ausschliesslich von jenen Sicherheiten die Rede, die in Geld oder Wertpapieren geleistet werden. Es steht den Parteien jedoch frei, andere Arten von «Sicherheiten» zu vereinbaren. So können die Parteien eine kumulative Schuldübernahme (Art. 143 OR), eine Bürgschaft (Art. 492 ff. OR), einen

¹ Pierre Tercier, *Les contrats spéciaux*, Zürich, Basel, Genf 2003, 3. Ausgabe, S. 292 f., Nr. 2030 ff.; David Lachat, Pierre Stastny, in: Grobet/Thorens/Rubli/Stastny, *Editions de l'ASLOCA romande, Le bail à loyer*, Lausanne 2019, S. 444 ff.

Vertrag zu Lasten eines Dritten (Art. 111 OR), eine Bankgarantie oder eine Patronatserklärung² vereinbaren.

2. Kantonale Regelungen

Die kantonalen Regelungen zu den Sicherheitsleistungen im Mietrecht fallen unterschiedlich aus. So haben manche Kantone wie Genf oder die Waadt von Artikel 257e Abs. 4 OR Gebrauch gemacht und ein Gesetz für diesen Bereich erlassen, während andere (Uri, Tessin, Wallis) sich wie Freiburg damit begnügt haben, eine entsprechende Bestimmung in ein bereits bestehendes Gesetz einzufügen. Manche Kantone wiederum haben diesen Aspekt gar nicht gesetzlich geregelt.

Im Kanton Genf behandelt Artikel 1 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der von Mieterinnen und Mietern geleisteten Sicherheiten vom 18. April 1975 (LGFL; RS GE I 4 10) die Leistung einer Garantie in Geld oder Wertsachen durch die Mieterin bzw. den Mieter oder durch eine Drittperson zugunsten einer Mieterin bzw. eines Mieters an den Vermieter. Absatz 2 dieser Bestimmung erlaubt bei Mieten zu Wohnzwecken die Vereinbarung einer einfachen Bürgschaft nur auf Wunsch der Mieterin oder des Mieters. Absatz 3 schliesslich erlaubt die einfache oder solidarische Bürgschaft bei Mieten ausschliesslich zu Gewerbebezwecken. Das Waadtländer Gesetz über die Sicherheiten im Mietrecht vom 15. September 1971 (LGBL; RS VD 221.307) enthält ähnliche Bestimmungen.

Im Wallis kann die Garantie gemäss Artikel 191 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 (RS VS 211.1) bei Wohnungsmietverträgen unter Strafe der Nichtigkeit nicht in Form einer Solidarbürgschaft geleistet werden. Andere Formen von Sicherheiten werden nicht geregelt. Artikel 2 des Urner Reglements zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht vom 25. Juni 1990 (SR UR 9.4222) erlaubt der Mieterin oder dem Mieter die Leistung der Sicherheit nur in Geld oder in Wertpapieren. Artikel 6 des Tessiner Gesetzes zur Einführung der Bundesgesetzgebung über die Miete zu Wohn- oder Gewerbebezwecken vom 24. Juni 2010 (RS TI 222.100) erwähnt, dass abgesehen von Garantien in Geld oder in Wertsachen auch alle anderen Formen von Sicherheiten zugelassen sind.

Artikel 26 des Freiburger Ausführungsgesetzes vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG; SGF 222.3.1) sieht bei den von der Mieterin oder vom Mieter geleisteten Sicherheiten keine Einschränkung vor. Auch die Gesetzgebungen der Kantone Jura, Neuenburg, Bern, Zürich und St. Gallen scheinen die Art der zugelassenen Garantien nicht einzuschränken.

3. Fazit

Ganz allgemein liegt die von den Motionsurhebern vorgeschlagene Einführung von gesetzlichen Bestimmungen, welche die Art der Sicherheiten im Mietrecht einschränken, weder im Interesse der Mieterinnen und Mieter noch in jenem der Vermieterinnen und Vermieter. Genauer gesagt könnte namentlich das Verbot der Solidarhaftung (kumulative Schuldübernahme) dazu führen, dass die – im Kanton Freiburg zahlreich vertretenen – Studierenden keine Wohnung mehr erhalten, weil beispielsweise ihre Eltern keine ausreichenden Sicherheiten leisten können. Dies gilt auch für Arbeitnehmende, die in die Schweiz kommen und einen Mietvertrag abschliessen möchten. Mit der

² Sylvain Marchand, in: François Bohnet/Marino Montini [Hrsg.], *Droit du bail à loyer*, Basel 2010, S. 255 f.; Lachat, Stastny, op. cit., S. 429 ff., Nr. 1.2 ff.

gewünschten Regelung könnten ihre Arbeitgeber sie nicht mehr optimal unterstützen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Zahl der Streitfälle in diesem Bereich nicht sehr hoch ist.

Aufgrund dieser Ausführungen hält es der Staatsrat nicht für angebracht, die von den Motionsurhebern vorgeschlagenen Bestimmungen einzuführen. Demzufolge empfiehlt er dem Grossen Rat, die Motion abzulehnen.

18. November 2019