



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (Einführungsgesetz zum Obligationenrecht, EG OR)

Ergebnis der Vernehmlassung

Titel:	Einführungsgesetz zum Obligationenrecht	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	EG OR	Klasse:		FreigabeDatum:	02.11.17
Autor:	lic. iur. Amin Eberli	Status:		DruckDatum:	02.11.17
Ablage/Name:	EG OR_Ergebnis der externen Vernehmlassung			Registratur:	2015.nwstk.59

Inhalt

1	Abkürzungsverzeichnis.....	4
2	Einleitung	5
3	Gesamturteil.....	5
4	Auswertung der Vernehmlassung.....	5
4.1	Allgemeine Bemerkungen.....	5
4.2	Antworten zu den unterbreiteten Fragen.....	7
4.2.1	Befürworten Sie die vorgesehene Zuweisung weiterer Verfahren an das Kantonsgericht (Art. 2-5, 20-24, 29 und 31)?	7
4.2.2	Befürworten Sie, dass der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 40-42 des Gerichtsgesetzes neu auch die Funktion der amtlichen Einigungsstelle für kollektive Arbeitsstreitigkeiten übertragen wird (Art. 13 EG OR)?	7
4.2.3	Befürworten Sie die Aufhebung der Pflicht zur Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages im Falle von Wohnungsmangel?	8

1 Abkürzungsverzeichnis

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Teilnehmerinnen und -teilnehmer der Vernehmlassung aufgeführt.

Parteien

SVP	Schweizerische Volkspartei
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
JSVP	Junge SVP
JCVP	Junge CVP
JFDP	Jungliberale

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen
GPK	Gemeindepräsidentenkonferenz

Organisationen

UWAV	Anwaltsverband Unterwalden
MV	Mieterinnen- und Mieterverband LU, OW, NW, UR
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden
NWGV	Nidwaldner Gewerbeverband
Syna	Syna die Gewerkschaft
Unia	Unia Region Zentralschweiz
sgpv	Staats- und Gemeindepersonalverband
LVN	Lehrerinnen- und Lehrerverband Nidwalden

2 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 448 vom 27. Juni 2017 entschieden den Entwurf des totalrevidierten Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte bis am 6. Oktober 2017.

Zur extern Vernehmlassung wurden sämtliche Politischen Gemeinden (11), die Gemeindepräsidentenkonferenz (1) und Politischen Parteien (8), sowie verschiedene betroffene Organisationen (8) eingeladen. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

	Stellungnahmen	Verzicht	Keine Antwort
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL		GPK
Politische Parteien	SVP, CVP, GN		FDP, SP, JSVP, JCVP, JFS
Organisationen	MV, HEV, NWGV, Syna, sgpv	LVN	UWAV, Unia
Total	19	1	8

3 Gesamturteil

Das neue Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht stösst auf eine breite Zustimmung. Die Zuweisung weiterer Verfahren an das Kantonsgericht als Einzelgericht sowie die Übertragung der Funktion als amtliche Einigungsstelle für kollektive Arbeitsstreitigkeiten an die Schlichtungsbehörde werden einstimmig gutgeheissen.

Die Aufhebung der Pflicht zur Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrags im Falle von Wohnungsmangel wird vom Mieterverband und den Grünen Nidwalden entschieden abgelehnt. Sie machen die verschiedenen Argumente geltend, die für die Formularpflicht sprechen. Die anderen Vernehmlassungsteilnehmenden befürworten die Aufhebung der Formularpflicht.

4 Auswertung der Vernehmlassung

4.1 Allgemeine Bemerkungen

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Die Einführungsgesetzgebung zum Schweizerischen Obligationenrecht muss aufgrund der Umstellung der Gerichtsorganisation sowie der Einführung der schweizerischen Zivilprozessordnung im Jahre 2011 überarbeitet werden. Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Regelungen betreffend Zuständigkeitsfragen sind nachvollziehbar und werden daher vollumfänglich unterstützt.	CVP	Kenntnisnahme

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Bis auf die Abschaffung der Formularpflicht, mit welcher die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages in Kenntnis über die Höhe des bisherigen Mietzinses gesetzt werden müssen, stimmen wir dem EG zum OR zu.	GN	Kenntnisnahme
Es wird begrüsst, dass die heute drei bestehenden kantonalen Einföhrungsbestimmungen zum Bundesrecht in einem neuen Gesetzeserlass zusammengefasst werden. Da sich das neue Einföhrungsgesetz zum Obligationenrecht an der Systematik des Schweizerischen Obligationenrecht orientiert, erleichtert dies das Auffinden der Anschlussregelungen zum OR. Es ist ein besserer Überblick vorhanden und die Anwendung im täglichen Gebrauch wird vereinfacht.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, ODO, SST, WOL	Kenntnisnahme
Mit der Vorlage werden vor allem formelle Bereinigungen vorgenommen, was keine weiteren Auswirkungen mit sich bringt. Die Zuweisung der Aufgaben des Einigungsamtes an die Schlichtungsbehörde bringt eine organisatorische Erleichterung.	STA	Kenntnisnahme
<p>Obwohl die Gemeinden nur marginal von der Gesetzesrevision betroffen sind, darf erfreulicherweise festgestellt werden, dass der Gesetzesentwurf sehr schlank gehalten ist und beispielsweise die kaum beachtete Formularpflicht bei Mieterwechsel abgeschafft werden soll.</p> <p>Mit dem EG OR können vier Erlasse aufgehoben werden. Die bisherigen 88 Artikel bzw. Paragraphen werden durch 34 Artikel ersetzt. Für diesen gelungenen Entwurf und die Arbeit bedankt sich der Gemeinderat Ennetmoos. Wir unterstützen die Vorlage und können die gestellten Fragen allesamt bejahen.</p>	EMO	Kenntnisnahme
<p>Nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen sind wir zum Schluss gelangt, dass die neuen Vorschriften die Arbeit unseres Verbandes bzw. seiner Mitglieder grundsätzlich nicht direkt tangieren. Wir verzichten deshalb darauf, uns unter Vorbehalt des nachfolgenden Absatzes zu diesen Änderungen detailliert zu äussern.</p> <p>Mit dieser Vorlage soll auch das EG zum Gleichstellungsgesetz ersatzlos aufgehoben werden. Die materiellen Bestimmungen des Bundesrechts gelten auch für die öffentlich-rechtlichen Arbeitsverhältnisse. Für die öffentlich-rechtlichen Angestellten im Kanton und den Gemeinden besteht jedoch kein Verfahren vor einer Schlichtungsbehörde, weder für Streitigkeiten bezüglich der Gleichstellung noch generell für Streitigkeiten aus dem Arbeitsverhältnis. Mit der Aufhebung des EG zum Gleichstellungsgesetz ändert sich daran nichts. Allenfalls hat der Regierungsrat bei einer nächsten Revision des kantonalen Personalgesetzes zu prüfen, ob die Schlichtungsbehörde auch für öffentlich-rechtliche Arbeitsverhältnisse zuständig sein soll, damit ein einfaches erstes Verfahren zur Verfügung steht und nicht direkt das Verwaltungsgericht angerufen werden muss. Dies ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens.</p>	sgpv	Kenntnisnahme Der Regierungsrat nimmt die Anregung positiv zur Kenntnis und wird bei der Revision des Personalgesetzes prüfen, ob für die öffentlich-rechtlich Arbeitsverhältnisse ein Schlichtungsverfahren eingeföhrt werden soll.

4.2 Antworten zu den unterbreiteten Fragen

4.2.1 Befürworten Sie die vorgesehene Zuweisung weiterer Verfahren an das Kantonsgericht (Art. 2-5, 20-24, 29 und 31)?

Dafür (17)	Dagegen (0)	Enthalten (2)
alle elf Gemeinden SVP, CVP, GN HEV, NWGV, Syna	-	MV, sgpv

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
JA	<p>Es macht Sinn, dass auch in Zukunft das Kantonsgericht als Einzelgericht für die verschiedene Verfahren gemäss den Art. 2 bis 5, 18 bis 22, 27 und 29 zuständig ist. Es wäre unverhältnismässig, wenn das Kantonsgericht als Kollegialgericht (drei Richter/Innen) über solche Streitigkeiten entscheiden müsste.</p> <p>Weshalb Art. 27 in der Frage erwähnt wird, ist unklar. Dieser Artikel betrifft die Organisation des Handelsregisteramtes. Nach unserer Meinung müsste dies Artikel 24 sein (Hinterlegung oder Verkauf in Streitfällen ist Kantonsgericht als Einzelgericht zuständig).</p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, ODO, SST, WOL	Kenntnisnahme Im Fragebogen wurden versehentlich die Art. 2-5, 18-22, 27 und 29 aufgeführt. Betroffen sind jedoch die Art. 2-5, 20-24, 29 und 31.
JA	Die Rechtswirklichkeit zeigt, dass Verfahren vor dem Einzelgericht rascher bzw. insbesondere zeitnaher erfolgen können, als Entscheide einer Kollegialbehörde. Die entsprechende Zuweisung wird daher im Grundsatz unterstützt.	HEV	Kenntnisnahme

4.2.2 Befürworten Sie, dass der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 40-42 des Gerichtsgesetzes neu auch die Funktion der amtlichen Einigungsstelle für kollektive Arbeitsstreitigkeiten übertragen wird (Art. 13 EG OR)?

Dafür (17)	Dagegen (0)	Enthalten (2)
alle elf Gemeinden SVP, CVP, GN HEV, NWGV, Syna	-	MV, sgpv

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
JA	<p>Die Zuweisung der Funktion der amtlichen Einigungsstelle für kollektive Arbeitsstreitigkeiten wird begrüsst. Die Schlichtungsbehörde verfügt bereits über Vertretungen der Arbeitnehmer- und Arbeitgeberseite, sodass hier eine separate Wahl erübrigt.</p> <p>Mit dieser Zuweisung dürfen jedoch keine Mehrkosten entstehen. Bagatellfälle sollten wie bis anhin ohne grosse Bürokratie auf einfache Art und Weise erledigt werden können.</p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, ODO, SST, WOL	Kenntnisnahme

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
JA	Diese Vereinigung der Kompetenzen wird ebenfalls begrüsst. Die Zahl der Fälle von kollektiven Arbeitsstreitigkeiten hält sich im Kanton Nidwalden seit Jahren in überschaubaren Rahmen (sofern es überhaupt entsprechende Fälle gibt). Es macht daher sachlich Sinn, diese Kompetenzen einer bereits bestehenden Behörde zuzuweisen.	HEV	Kenntnisnahme

4.2.3 Befürworten Sie die Aufhebung der Pflicht zur Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages im Falle von Wohnungsmangel?

Dafür (16)	Dagegen (2)	Enthalten (1)
alle elf Gemeinden SVP, CVP HEV, NWGV, Syna	GN, MV	sgpv

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
JA	Die CVP unterstützt auch die Abschaffung der Formularpflicht beim Mieterwechsel. Diese Formularpflicht hatte in Nidwalden nie Fuss gefasst und spielte in der Praxis kaum eine Rolle. Zudem kann der neue Mieter, wenn er den Anfangsmietzins gerichtlich anfechten will, den Vermieter im entsprechenden Gerichtsverfahren zur Bekanntgabe des Mietzinses des Vormieters zwingen. Wir sehen keine Notwendigkeit darin, dass in Nidwalden die Vermieter generell die Mietzinse der Vormieter mitteilen müssen, unabhängig davon ob der neue Mieter den Mietzins überhaupt anfechten will. In diesem Sinne setzt sich die CVP ein für weniger Bürokratie ein. Formalitäten, die in der Praxis bisher nicht relevant waren und nichts gebracht haben, sollen nicht aufrechterhalten bleiben.	CVP	Kenntnisnahme
NEIN	Abschaffung der Formularpflicht Leitbild Nidwalden 2025: <ul style="list-style-type: none"> Für die Bevölkerung besteht geeigneter und bezahlbarer Wohnraum, so dass auch die nächste Generation in Nidwalden bleiben kann Nidwalden schafft die Voraussetzung für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum Um dies zu erreichen, hat der Kanton Nidwalden unlängst ein Wohnraumförderungsgesetz geschaffen. Dieses Gesetz wurde bereits im Landrat als wirkungslos bezeichnet und es wurden Wetten abgeschlossen, dass es nicht zum Tragen komme. Immerhin wurde sowohl vom Regierungsrat als auch vom Parlament auf die Schwierigkeiten hingewiesen, für grosse Teile der Bevölkerung – insbesondere für Familien und	GN	Ablehnung Das Mietrecht ist Privatrecht. Der Regierungsrat hat keinen Einfluss auf den Abschluss eines Mietvertrages zwischen zwei Privatpersonen. Es liegt an den Vertragsparteien die vorhandenen Rechte und Instrumente in Anspruch zu nehmen. Das Formular gemäss

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	<p>Menschen mit niederen Einkommen – in Nidwalden bezahlbaren Wohnraum zu finden.</p> <p>Jetzt will der Regierungsrat die Formularpflicht ersatzlos abschaffen. Er will auf ein Instrument verzichten, welches der Mieterschaft das Recht einräumt, dass der Vermieter über die bisherige Miete informieren muss und dadurch ungerechtfertigte Mietzinserhöhung verhindert werden können.</p> <p>Leider hat es der Kanton Nidwalden seit der Einführung der Formularpflicht versäumt, das Recht durchzusetzen und die Vermieter in die Pflicht zu nehmen. Der Regierungsrat bestätigt diese Gesetzeswidrigkeit und schreibt: «Die Praxis zeigt aber, dass bei neuen Mietverträgen das Formular oft nicht verwendet wird, da die Formularpflicht vielen Einwohnerinnen und Einwohnern nicht bekannt ist», und weiter «dass die Formularpflicht trotz zwingender gesetzlicher Vorgabe im Kanton Nidwalden in der Praxis nur beschränkt beachtet werde». Anstatt, dass er dem Recht der MieterInnen zum Durchbruch verhilft, will er ihnen dieses Recht ohne Grund wegnehmen und stärkt dadurch einseitig die Vermieter. Das widerspricht jeglichem rechtsstaatlichen Verständnis.</p> <p>Die Grünen Nidwalden lehnen die Abschaffung der Formularpflicht entschieden ab und verlangen vom Kanton, dass das geltende Recht endlich angewendet und durchgesetzt wird. Mit der Formularpflicht wird bei Mieterwechseln Transparenz geschaffen betreffend die Mietzinserhöhungen und die Mieter werden vor unbegründeten Mietzinserhöhungen geschützt oder sie haben eine Grundlage zur Anfechtung der Anfangsmiete bei der Schlichtungsbehörde des Kantons. Zudem bestätigen die Erfahrungen aus Kantonen die die Formularpflicht auch rechtmässig umsetzen (z.B. Kt. Zürich) die dämpfende Wirkung auf die Mietpreise.</p>		<p>Art. 269d OR steht seit 1990 zur Verfügung und kann auf allen Gemeindekanzleien bezogen werden. Die Nichtverwendung kann bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht werden.</p> <p>Die Praxis weist in diesem Sinn nicht auf ein staatliches Vollzugsdefizit hin, sondern ist vielmehr Ausdruck des nicht vorhandenen Bedürfnisses auf Seiten der Mieter.</p> <p>Auch künftig stehen mit dem geltenden Bundesrecht die Instrumente zur Verfügung, um bei tatsächlichen Missbräuchen die berechtigten Ansprüche durchsetzen zu können.</p>
JA	Die Bestimmungen zur Formularpflicht waren in Nidwalden bisher wohl vorhanden, jedoch in der Praxis nur beschränkt beachtet. Solche Bestimmungen sind aufzuheben. Mit dem geltenden Bundesrecht stehen die Instrumente zur Verfügung, um bei tatsächlichen Missbräuchen die berechtigten Ansprüche durchsetzen zu können.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, ODO, SST, WOL	Kenntnisnahme
JA	Der Ansicht des Regierungsrates, dass die Instrumente des geltenden Bundesrechts genügen, um bei tatsächlichen Missbräuchen eine Anfechtung des Anfangsmietzinses durchzusetzen, wird zugestimmt. Die Abschaffung der bisherigen Formularpflicht bei Mieterwechsel ist demzufolge zu begrüssen.	HER	Kenntnisnahme
JA	Die Aufhebung der Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages dürfte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mietverhältnisse bzw. die Mietpreise haben, da die gesetzliche Bestimmung bisher in der Praxis nur selten eingehalten wird. Bei tatsächlichen Missbräuchen stehen die bundesrechtlichen Mittel nach wie vor zur Verfügung.	STA	Kenntnisnahme

	Antworten	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	<p>Bei der Gemeinde wird die Abgabe der Formulare für die Mietverträge entfallen und allenfalls bei den übrigen Formularen um die zur Verfügung gestellten elektronischen Versionen über Internet vereinfacht.</p> <p>Für die wenigen Gemeindeliegenschaften hat die Aufhebung der Formularpflicht Mietvertrag keine Auswirkung.</p>		
NEIN	<p>Es besteht keine Not, diese kantonale Bestimmung aufzuheben. Nidwalden ist nicht der einzige Kanton, der die Formularpflicht kennt. Auch grössere Kantone unterscheiden dabei nicht speziell nach Mikro-Räumen, die unterschiedlich von Wohnungsnot betroffen sind. Faktum ist, dass auch im Kanton Nidwalden die Suche von preisgünstigem Wohnraum schwierig ist, was durchaus Personen in die Notlage bringen kann, ein Wohnungsangebot mit einer unbegründeten überhöhten Mietzinserhöhung gegenüber der Vormiete zu akzeptieren.</p> <p>Der erwähnte Gegensatz zwischen der vom Bundesrat vorgeschlagenen und vom Parlament für die nationale Ebene abgelehnten Formulierung und der Nidwaldner Regelung ist konstruiert und semantisch. Was «bei» Abschluss eines Mietvertrages, also der Unterzeichnung des Vertrages vorliegen muss, muss selbstverständlich «vor» Unterzeichnung des Vertrages vorliegen und bekannt sein, da ja nur in Kenntnis des Vertragsinhalts ein Vertrag unterzeichnet werden kann.</p> <p>Die Sinnhaftigkeit der Formularpflicht besteht darin, die Transparenz über die Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln herzustellen und damit der Mieterschaft bei unbegründeter Erhöhung des Mietzinses die Faktengrundlage für eine allfällige Anfechtung der Anfangsmiete in die Hand zu geben. Unbegründete übermässige Erhöhungen der Mietzinse stehen ausserhalb der Logik des Mietrechts und sind im Sinne des Mietsfriedens nicht durch Intransparenz noch zu fördern.</p> <p>Die Nicht-Durchsetzung der Gesetzesbestimmung seit der Einführung der Formularpflicht im Kanton Nidwalden im Jahr 1990 kann nicht als Begründung herangezogen werden, um in Zukunft auf die Formularpflicht zu verzichten. Einen faktisch ungesetzlichen Zustand durch die Aufhebung der Gesetzesbestimmung zu beheben untergräbt das schweizerische Gouvernanz-Verständnis. Gerade weil die Regierung des Kantons Nidwalden über 27 Jahre versäumt hat, der Gesetzesbestimmung Nachachtung zu verschaffen, hat sie wenig Legitimation, proaktiv nun die Abschaffung der Bestimmung vorzuschlagen.</p> <p>Der Mieterinnen- und Mieterverband verlangt von der Nidwaldner Regierung im Gegenteil, die Gesetzesbestimmung aufrechtzuerhalten und deren flächendeckende Umsetzung zu garantieren. Die Massnahme entwickelt ihre Wirkung, wenn Wohnungsvermieter von sich aus für die verlangte Transparenz sorgen</p>	MV	<p>Ablehnung</p> <p>Der Unterschied besteht zwischen dem geltenden Bundesrecht und dem, vom Parlament abgelehnten, Vorschlag des Bundesrates. Nach geltendem Recht muss der Vermieter erst im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses den bisherigen Mietzins bekannt geben. Der Vorschlag des Bundesrates hätte wie das geltende kantonale Recht vorgeschlagen, dass der bisherige Mietzins vor dem Vertragsabschluss bekannt gegeben werden muss.</p> <p>Betreffend der Nicht-Durchsetzung wird auf die Ausführung oben zu GN verwiesen.</p>

Antworten		Wer	Stellungnahme Regierungsrat
	müssen und dadurch wohl in etlichen Fällen von übermässigen, nicht begründbaren Mietzinserhöhungen absehen.		
JA	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Vorab ist festzuhalten, dass die vorbereitete Frage dieses Fragenkatalogs, offenbar auf die falsche Gesetzesstelle Bezug nimmt. Aufgehoben werden soll die Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR und nicht jene von Art. 269d OR.</p> <p>Inhaltliche Stellungnahme:</p> <p>Der HEV NW setzt sich schon seit längerem dafür ein, die im Kanton Nidwalden flächendeckend und ohne weitere Voraussetzung eingeführte Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR i.V.m. § 2 Einführungsverordnung Miet- und Pachtrecht aufzuheben. Der Kanton Nidwalden wird in der Literatur zum Mietrecht jeweils im Zusammenhang mit jenen Kantonen angeführt, welche eine solche Formularpflicht aufweisen (zusammen mit Genf, Freiburg, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich (vgl. hierzu: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 406 f.). Effektiv zeigt die Rechtswirklichkeit, dass entgegen den Ausführungen zum Bericht der Vernehmlassung (S. 5 unten) dieses Formular nicht nur „oft nicht verwendet“ wird, sondern eigentlich überhaupt nicht. Tatsache ist weiter, dass im Kanton Nidwalden effektiv auch kein eigenständiges Formular im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR erstellt wurde bzw. diesbezüglich zur Verfügung steht.</p> <p>Art. 270 Abs. 2 OR sieht vor, dass die Kantone für ihr Gebiet oder für Teile davon die Verwendung des amtlichen Formulars von Art. 269 OR vorschreiben können. Voraussetzung dafür ist ein „Wohnungsmangel“, welcher im Kanton Nidwalden jedoch seit Jahren nicht vorhanden war und auch aktuell nicht erkennbar ist. Der HEV NW sieht daher zum einen heute keine materielle Notwendigkeit vom ermächtigenden Vorbehalt von Art. 270 Abs. 2 OR Gebrauch zu machen. Zum andern ist es problematisch, dass Gesetzestext und Rechtswirklichkeit im Kanton Nidwalden derart voneinander abweichen. Das Bundesgericht hat nämlich in BGE 120 II 341 ff. (implizit) festgehalten, dass die fehlende Verwendung des Formulars bei Vorliegen einer Formularpflicht die Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung zur Folge haben kann. Die damit verbundenen Rechtsfolgen auf die bestehenden Mietverträge sind (bis heute) nicht gänzlich klar. In diesem Zusammenhang überrascht es denn auch nicht, dass die Erfahrungen in denjenigen Kantonen, welche die Formularpflicht gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR eingeführt haben (und effektiv leben), zeigen, dass in formaljuristischer Hinsicht derart viele ungelöste Probleme geschaffen worden sind, dass Sinn und Zweck dieser Formularpflicht ernstlich in Frage gestellt wird (vgl. hierzu: SVIT-Kommentar zum Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, N 35 zu Art. 270 OR).</p>	HEV	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Art. 270 Abs. 2 OR gibt den Kantonen die Kompetenz: "... die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch zu erklären." Der Bezug in der Frage ist richtig.</p>

Antworten	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
<p>Die Aufhebung der im Kanton Nidwalden voraussetzungslos (und damit bundesrechtswidrig) installierte Formularpflicht ist letztlich kohärent mit der Haltung des eidg. Gesetzgebers. Nach der am 27. Mai 2015 publizierten Botschaft des Bundesrates zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) hätte das amtliche Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses gesamtschweizerisch eingeführt werden sollen (BBI 2015 4087). Wie dem Bericht zur Vernehmlassung nun korrekt zu entnehmen ist, haben die eidg. Räte dieser Ausweitung jedoch nicht zugestimmt und sind auf die Teilrevision des Mietrechts in diesem Zusammenhang nicht eingetreten. Aus Sicht des HEV NW macht es für den Kanton Nidwalden keinen Sinn, den Regelungsbedarf anders als die eidg. Räte zu beurteilen. Ein Sonderfall Nidwalden liegt nach Ansicht des HEV NW nachweislich nicht vor.</p>		

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Yvonne von Deschwanden

Landschreiber

Hugo Murer