



CH-6371 Stans, Postfach

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 15. Januar 2018

Totalrevision des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR; NG 221.1)
Bericht und Antrag der Kommission SJS

Sehr geehrte Frau Landratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Die Kommission für Staatspolitik, Justiz und Sicherheit SJS hat an ihrer Sitzung vom 9. Januar 2018 in Anwesenheit von Justiz- und Sicherheitsdirektorin Karin Kayser-Frutschi die Totalrevision des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) beraten. Die Kommission erstattet dem Landrat in Nachachtung von § 92 Landratsreglement folgenden Bericht.

1 Ausgangslage

Für die Ausgangslage im Zusammenhang mit dieser Vorlage wird auf den Sachverhalt im Regierungsratsbeschluss Nr. 707 vom 31. Oktober 2017 beziehungsweise auf den dazugehörigen Bericht verwiesen. Das totalrevidierte Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) wurde sodann zuhanden des Landrates verabschiedet mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

2 Stellungnahme der Kommission SJS

2.1 Art. 8 (Formularpflicht)

Anlass zur grösseren Diskussion gab einzig Art. 8. Eine Minderheit der Kommission ist für die Beibehaltung der Formularpflicht, mit welcher die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages in Kenntnis über die Höhe des bisherigen Mietzinses gesetzt werden müssen. Ob die Formularpflicht nötig ist, liegt im Auge des Betrachters. Mit der Beibehaltung der Formularpflicht wird für den Mieter von Anfang an Transparenz geschaffen, sodass der Vermieter in einer sogenannten Bringschuld ist. Mit der Aufhebung der Formularpflicht muss der Mieter immer aktiv werden, wenn er den bisherigen Mietzins wissen möchte. Das Vertrauensverhältnis zwischen dem Mieter und dem Vermieter wird somit bereits zu Beginn tangiert, wenn aus der Sicht des Vermieters keine Formularpflicht mehr herrscht. Die Minderheit sieht darin einen klaren Nachteil für die Mieterschaft. Ein entsprechender Antrag, die Formularpflicht beizubehalten, wurde abgelehnt.

Die Mehrheit der Kommission teilt nämlich die Auffassung des Regierungsrates und folgt dessen Vorlage. Das Bundesrecht hat mit Art. 270 OR eine Grundlage geschaffen, welche dem Mieter bei entsprechenden Voraussetzungen die Möglichkeit gibt, innerhalb von 30 Tagen nach Übernahme der Sache die Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen. Der Mieter hat demnach ein Instrument, den Mietzins als missbräuchlich anzufechten und allenfalls eine Herabsetzung zu verlangen. Ebenfalls ist für die Mehrheit massgebend, dass es um die Formularpflicht bei Wohnungsmangel geht. Im Kanton Nidwalden besteht jedoch seit Jahren kein Notstand an Leerwohnungen. Zudem hätte man in der Vergangenheit das Instrument

der Formularpflicht gehabt, davon jedoch keinen Gebrauch gemacht. Die Beibehaltung der Formularpflicht zeigt deshalb gar keine Wirkung, da das Bedürfnis und dementsprechend die Nachfrage offensichtlich nicht vorhanden sind.

Minderheitsantrag:

Eine Minderheit der Kommission fordert mittels Minderheitsantrag eine Änderung von Art. 8 Abs. 1:

"Im Falle von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für das Kantonsgebiet oder für einzelne Gemeinden davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für obligatorisch."

2.2 Zusammenfassung

Die Vorlage gab nebst dem obgenannten Punkt zu keiner Diskussion Anlass. Den schlüssigen Ausführungen vermag sich die Kommission SJS anzuschliessen. Das neue Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) wird daher von der Kommission SJS unterstützt.

3 Antrag der Kommission SJS

Die Kommission SJS beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen auf die Vorlage einzutreten und dem totalrevidierten Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

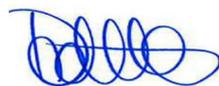
KOMMISSION FÜR STAATSPOLITIK,
JUSTIZ UND SICHERHEIT

Präsident



Leo Amstutz

Sekretärin



Desirée Inderkum