



Schwyz, 28. Juni 2017

Täuschende Mietverträge des HEV Kanton Schwyz

Beantwortung der Kleinen Anfrage KA 18/17

1. Wortlaut der kleinen Anfrage

Am 13. Juni 2017 hat Kantonsrat Andreas Marty folgende Kleine Anfrage eingereicht:

„In der Vergangenheit ist der HEV Kanton Schwyz schon mehrmals kritisiert worden, weil er für seine Mietvertrags-Formulare unerlaubt das Kantonswappen verwendete und diese als Schwyzer Mietverträge bezeichnete. Er täuschte damit vor, dass es sich dabei um ein offizielles Dokument des Kantons handelt. Tatsächlich gibt es aber im Kanton Schwyz kein offizielles Mietvertrags-Formular. Falsch war das vom Hauseigentümergebiet angebotene Mietvertrags-Formular auch, weil es Bestimmungen enthält, die mit dem Mietrecht nicht vereinbar sind. So z.B. zum kleinen Unterhalt, zu Investitionen von Mietern und zur vorzeitigen Rückgabe einer Wohnung. Diese vertraglichen Vereinbarungen wären vom Vermieter vor Gesetz nicht durchsetzbar, verlangen von den Mieterinnen und Mietern jedoch entsprechende Kenntnisse und oftmals auch aufwändige juristische Bemühungen.

In der Antwort zur Kleinen Anfrage „Täuschendes Kantonswappen auf den Mietverträgen des HEV Kanton Schwyz“ vom 6. Juli 2015 hiess es, dass dieser ab September 2015 das Wappen des Kantons Schwyz in seinen Drucksachen nicht mehr verwenden darf und auf die täuschende Verwendung des Wortes „Schwyz“ verzichten müsse.

Erst nach einer nochmaligen Intervention im Herbst 2016 verzichtet der HEV seit Anfang 2017 auf die Verwendung des Kantonswappens auf seinen Mietverträgen. Im März, April und zuletzt am 12. Juni 2017 machte der HEV jedoch in den Schwyzern Regionalzeitungen wiederholt Werbung für seine Mietverträge mit der täuschenden Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“. Dies, obwohl der HEV scheinbar wiederholt aufgefordert wurde, diese täuschende Bezeichnung weg zu lassen.

Deshalb meine Frage an den Regierungsrat: Darf sich der Hauseigentümergebiet Kanton Schwyz über die im Juli 2015 gemachten Vorgaben des Regierungsrates hinwegsetzen und seine Mietverträge als „Schwyzer Mietverträge“ bezeichnen, obwohl diese Formulare nach wie vor nicht einmal dem Schweizer Mietrecht entsprechen?“

2. Antwort des Departementvorstehers

2.1 Ausgangslage

Der Fragesteller reichte bereits in den Jahren 2014 und 2015 zwei kleine Anfragen (KA 6/14 bzw. KA 11/15) im Zusammenhang mit der Verwendung des Schwyzer Kantonswappens und des Begriffs „Schwyzer Mietverträge“ auf den vom Hauseigentümerverband (HEV) des Kantons Schwyz angebotenen Mietvertragsformularen beim Volkswirtschaftsdepartement ein. In der Antwort vom 28. April 2014 teilte das Volkswirtschaftsdepartement mit, dass es fraglich sei, ob hier eine Täuschung vorliege. Diese Frage könne im Rahmen einer kleinen Anfrage nicht abschliessend beurteilt werden. Es werde aber unabhängig davon mit den Verantwortlichen des HEV Kanton Schwyz Kontakt aufnehmen und versuchen, in dieser Frage eine Verbesserung zu erwirken. In der Antwort vom 16. Juni 2015 erklärte das Volkswirtschaftsdepartement, dass die Gespräche mit dem HEV Kanton Schwyz geführt wurden. Man habe sich darauf geeinigt, dass der HEV Kanton Schwyz ab September 2015 das Wappen des Kantons Schwyz in seinen Drucksachen nicht mehr verwenden und auf die täuschende Verwendung des Worts „Schwyz“ in den Mietverträgen verzichten werde. Eine kürzlich vom Volkswirtschaftsdepartement gezogene Stichprobe hat gezeigt, dass der HEV Kanton Schwyz die neuen Mietverträge angepasst hat und darin weder das Kantonswappen noch die Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“ mehr verwendet. Dies wird vom Fragesteller in seiner aktuellen kleinen Anfrage ebenfalls bestätigt.

In der kleinen Anfrage KA 16/17 vom 13. Juni 2017 kritisiert der Fragesteller den HEV Kanton Schwyz erneut, weil dieser im März, April und zuletzt am 12. Juni 2017 in den Schwyzer Regionalzeitungen wiederholt Werbung für seine Mietverträge mit der Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“ gemacht habe. Zudem wirft der Fragesteller dem HEV vor, der Mietvertrag enthalte Bestimmungen, die mit dem Mietrecht nicht vereinbar seien.

2.2 Vertragsinhalt

Nach dem Grundsatz der Formfreiheit (Art. 11 Abs. 1 OR) bedarf der Mietvertrag (Art. 253 ff. OR) keiner besonderen Form. Den Inhalt eines Mietvertrags können die Parteien somit im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten frei ausgestalten. Die Mietverträge bedürfen keiner vorgängigen Genehmigung des Kantons. Ob der Inhalt des vom HEV Kanton Schwyz angebotenen Mietvertrags tatsächlich gegen geltendes Mietrecht verstösst oder nicht, müsste die zuständige Schlichtungsbehörde bzw. ein Zivilgericht im Einzelfall prüfen und muss an dieser Stelle offen bleiben.

2.3 Zeitungsinserat

Am 1. Januar 2017 trat das Bundesgesetz über den Schutz des Schweizerwappens und anderer öffentlicher Zeichen vom 21. Juni 2013 (Wappenschutzgesetz, WSchG, SR 232.21) sowie die dazugehörige Verordnung vom 2. September 2015 (Wappenschutzverordnung, WSchV, SR 232.211) in Kraft. Die Rechtsgrundlagen haben sich seit den ersten beiden kleinen Anfragen in grundsätzlicher Art verändert, weshalb die Verwendung der Terminologie „Schwyzer Mietvertrag“ in den Zeitungsinseraten nach neuem Recht zu beurteilen ist.

Amtliche Bezeichnungen und mit ihnen verwechselbare Ausdrücke dürfen für sich alleine nur von dem Gemeinwesen, zu dem sie gehören, verwendet werden (Art. 9 Abs. 1 WSchG). Amtliche Bezeichnungen dürfen jedoch in Verbindung mit anderen Wort- oder Bildelementen gebraucht werden, es sei denn, der Gebrauch ist irreführend oder verstösst gegen die öffentliche Ordnung, die guten Sitten oder geltendes Recht (Art. 9 Abs. 3 WSchG). Eine Stellungnahme vom zuständigen Rechtsdienst des Eidgenössischen Instituts für Geistiges Eigentum vom 13. Juni 2017 kam auf Anfrage des Volkswirtschaftsdepartements zum Ergebnis, dass die Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“ im Zusammenhang mit den vom HEV Kanton Schwyz publizierten Werbeinseraten keine

amtliche Bezeichnung sei. Diese Bezeichnung weise nach ihrer Meinung nicht auf eine amtliche Tätigkeit oder eine Behörde hin, da Mietverträge nicht vom „Staat“ erlassen und ausschliesslich private Rechtsbeziehungen regeln würden. Es könne davon ausgegangen werden, dass dies dem Publikum bzw. den Lesern dieser Zeitung und des Inserats bekannt sei. Die Kombination der Bezeichnung „Schwyz“ und „Mietvertrag“ sei einzig als Hinweis auf das geografische Gebiet zu verstehen, wo diese Mietverträge zum Einsatz kommen sollen. Letztlich könne aber nur ein Richter in einem allfälligen Strafverfahren verbindlich klären, ob die Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“ eine amtliche Bezeichnung sei und im Sinne von Art. 28 Abs. 1 lit. d WSchG vorsätzlich und unrechtmässig vom HEV Kanton Schwyz verwendet werde. Dieser Fachmeinung schliesst sich das Volkswirtschaftsdepartement an.

2.4 Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verwendung der Bezeichnung „Schwyzer Mietverträge“ in den vom HEV Kanton Schwyz publizierten Werbeinseraten in Regionalzeitungen nach Ansicht des Volkswirtschaftsdepartements nicht irreführend ist oder gegen die öffentliche Ordnung, die guten Sitten oder geltendes Recht verstösst. Die Verfolgung und Beurteilung von Zuwiderhandlungen gegen das Wappenschutzgesetz obliegt letztlich den kantonalen Straf- und Zivilgerichtsbehörden, die verbindlich entscheiden müssen, ob im konkreten Fall eine unbefugte Benutzung der Bezeichnung „Schwyzer“ aufgrund des Wappenschutzgesetzes vorliegt oder nicht. Das Volkswirtschaftsdepartement sieht in dieser Angelegenheit somit keinen Handlungsbedarf.

Zustellung: Fragesteller; Kantonsratspräsidentin; Fraktionspräsidenten; Mitglieder des Regierungsrates; Staatskanzlei (3; Staatsschreiber, Sekretariat Kantonsrat, Informationsbeauftragter); Medien; Mieterverband Kanton Schwyz; Hauseigentümergeverband Kanton Schwyz; Volkswirtschaftsdepartement.

Volkswirtschaftsdepartement

Departementsvorsteher

Andreas Barraud, Regierungsrat