

Bundesblatt

Bern, den 13. Dezember 1968 120. Jahrgang Band II

Nr. 50

Erscheint wöchentlich. Preis Fr. 36.– im Jahr, Fr. 20.– im Halbjahr, zuzüglich Nachnahme- und Postzustellungsgebühr Inseratenverwaltung: Permedia, Publicitas AG, Abteilung für Periodika, Hirschmattstrasse 42, 6002 Luzern

10 092

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Kündigungsbeschränkung im Mietrecht

(Vom 27. November 1968)

Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren,

Wir beehren uns, Ihnen den Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Ergänzung des Obligationenrechts durch Bestimmungen über eine Beschränkung des Kündigungsrechts im Mietverhältnis zu unterbreiten.

I

Während des ersten Weltkrieges von 1914/18 entstand durch die Abwanderung zahlreicher Ausländer zunächst ein Überfluss an Wohnungen, so dass der Bundesrat sich darauf beschränken konnte, gestützt auf die ihm durch den Bundesbeschluss vom 3. August 1914 betreffend Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechthaltung der Neutralität (AS 1914, 347) erteilten Vollmachten vorerst lediglich in das Exmissionsrecht einzugreifen. Durch BRB vom 26. August 1914 betreffend die Ausweisung von Mietern (AS 1914, 413) wurden die kantonalen Exmissionsbehörden ermächtigt, «wenn die Notlage des Mieters es rechtfertigt», auf dessen Gesuch hin die in Art. 265 OR vorgesehene Frist, nach deren Ablauf der Mietvertrag als aufgelöst gilt und die Ausweisung des Mieters verlangt werden kann, angemessen zu erstrecken (vgl. H. Kuhn, Kritische Würdigung des schweizerischen Mietnotrechts, Aarau 1923, S. 2ff). Damit wurden vor allem diejenigen Mieter geschützt, die mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand gerieten. Da die Bautätigkeit seit Kriegsausbruch fast gänzlich stille stand, ergab sich mit der Zeit ein Mangel an Wohnungen, der eine Preissteigerung dieser Mangelware zur Folge hatte (Kuhn, op. cit. S. 3). Durch BRB vom 18. Juni 1917 betreffend Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen (AS 1917, 397) wurden die Kantonsregierungen ermächtigt, auf dem Verordnungswege Bestimmungen gegen Mietzinssteigerungen und Kündigungen zu erlassen. Die Behörden wurden ermächtigt, Mietzinserhöhungen und Kündigun-

gen unzulässig zu erklären, wenn sie «nach den Umständen des Falles» als nicht gerechtfertigt erschienen.

Mieterschutzbestimmungen erwiesen sich auch nach Kriegsende noch als nötig. So erging am 9. April 1920 ein BRB betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot (AS 1920, 199); er wurde durch BRB vom 28. Juli 1922 (AS 1922, 475) teilweise aufgehoben. Erst durch BRB vom 20. Mai 1925 betreffend Aufhebung der Vorschriften zur Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot wurden die erwähnten Beschlüsse stufenweise auf den 1. Mai und 1. November 1926 ausser Kraft gesetzt (AS 1925, 289).

Ähnlich entwickelten sich die Verhältnisse während des zweiten Weltkrieges 1939/45 und nachher. Durch Bundesbeschluss vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechthaltung der Neutralität (AS 1939, 769) erhielt der Bundesrat ausserordentliche Vollmachten, auf die sich das folgende Mietnotrecht stützte. Zu erwähnen ist hier vor allem der BRB vom 15. Oktober 1941 betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot (BS 10, 955, mit Abänderungen). Die Begründung und Erläuterung dazu enthält der Vollmachtenbericht vom 1. Mai 1942 (BBl 1942, 322). Neben Vorschriften über die Inanspruchnahme unbenützter Wohnräume und über die Beschränkung der Freizügigkeit enthielt der erwähnte Bundesratsbeschluss ein Kapitel über die Beschränkung des Kündigungsrechts, dessen Bestimmungen im wesentlichen heute noch gleich lauten, soweit sie noch anwendbar sind.

Am 6. Dezember 1945 erging der Bundesbeschluss über den Abbau der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates (AS 1945, 1049); ihm folgte der Bundesbeschluss vom 18. Dezember 1950 über die Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates (AS 1950, II, 1493).

In der Folge stützten sich die Mieterschutzbestimmungen auf Verfassungszusätze, die jeweilen befristet wurden. Es handelt sich um folgende Erlasse:

BB	Volksabstimmung	Erwahrung AS	gültig bis
26. Sept. 1952	23. Nov. 1952	1952, 1055	31. Dez. 1956
22. Dez. 1955	4. März 1956	1956, 767	31. Dez. 1960
24. März 1960	29. Mai 1960	1960, 993	31. Dez. 1964
9. Okt. 1964	6. Dez. 1964	1964, 1425	31. Dez. 1969

Auf den letzten Verfassungszusatz stützt sich der heute noch geltende Bundesbeschluss vom 30. September 1965 über Mietzinse für Immobilien (AS 1965, 1209), dessen Artikel 14 insbesondere den Bundesrat ermächtigt, Vorschriften zu erlassen, welche Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen bieten. Solche Bestimmungen hat der Bundesrat in seiner Verordnung vom 30. Dezember 1965 über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung (VMK, AS 1965, 1217) aufgestellt. Für die Beschränkung des Kündigungsrechts sind die Art. 49 ff. massgebend. Die Kündigungsbeschränkung gilt für alle Mietsachen, deren Mietzinse noch einer Reglementierung unterstellt sind, also heute – nachdem die Mietzinskontrolle gänzlich aufgehoben ist (Art. 5, Abs. 2 des Bundesbeschlusses, Art. 49 der zit. Verordnung) – für alle Mietobjekte, die der Mietzinsüberwachung unterstehen. Letztere trifft auf Wohnungen und Geschäftsräume in allen Gemeinden

zu, in denen die Mietzinse noch nicht freigegeben worden sind (Art. 8 des Bundesbeschlusses). Die Kündigungsbeschränkung gilt gemäss Artikel 4 und 14 des Bundesbeschlusses und Artikel 49 der Verordnung ausser für die der Mietzinsüberwachung unterstehenden Objekte auch für alle seit 1942 subventionierten Wohnungen.

II

1. Gemäss Beschlüssen des Grossen Rates des Kantons Genf vom 4. Februar 1956 (arrêté législatif) und des Grossen Rates des Kantons Waadt vom 28. November 1962 wurden der Bundesversammlung je eine Standesinitiative eingereicht, die eine Ergänzung des Obligationenrechts durch Aufnahme einer besonderen Ordnung der Geschäftsmiete anstrebten. Wir haben Ihnen am 29. Dezember 1964 zu den beiden Standesinitiativen Bericht erstattet (BB1 1964, II, 1644) und kamen zum Schlusse, es sei den Initiativen der Kantone Genf und Waadt keine Folge zu geben. Die Behandlung dieses Berichtes durch die Eidgenössischen Räte führte nach Artikel 21 des Geschäftsverkehrsgesetzes zur Streichung der erwähnten Initiativen von der Geschäftsliste.

2. Am Schlusse unseres Berichtes zu den beiden Standesinitiativen (BB1 1964, II, 1656) wurde die Lösung als möglich angedeutet, durch Bundesgesetz die Kantone zu ermächtigen, in das Obligationenrecht eingefügte Bestimmungen über die Geschäftsmiete auf ihrem Gebiet anwendbar oder nicht anwendbar zu erklären. Wir führten aus, dass zur Abklärung der Auffassungen über die Zweckmässigkeit einer derartigen Regelung jedenfalls noch die Ansichten der Kantone und allenfalls interessierter Kreise einzuholen wären. Herr Ständerat Alfred Borel, Genf, hatte durch Motion vom 14. Juni 1965, die in beiden Räten angenommen wurde, den Bundesrat eingeladen, entsprechend der angedeuteten Lösung einen Gesetzesentwurf vorzulegen. Der Motionär teilte unsere Auffassung, dass vorgängig die Vernehmlassungen der Kantone einzuholen seien.

Ausserdem hat der Nationalrat am 28. Juni 1966 ein von Herrn Schaffer am 24. März 1966 eingereichtes Postulat angenommen, das den Bundesrat einlädt, «die Neugestaltung der Vorschriften über die Geschäftsmiete... dahingehend in die Wege zu leiten, dass neben der für die interessierten Kantone beantragten Regelung der Geschäftsmiete den heutigen Verhältnissen gerecht werdende Mindestvorschriften für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft festgelegt werden».

Schon am 19. September 1961 hatte Herr Wüthrich ein Postulat eingereicht, das vom Nationalrat am 22. Juni 1962 angenommen worden ist. Dieses Postulat lädt den Bundesrat ein, zu prüfen, «ob nicht der Schutz der Mieter vor ungerechtfertigter Kündigung im ordentlichen Recht verstärkt werden sollte»; es ist also, soweit es eine Beschränkung des Kündigungsrechts anstrebt, allgemeiner gefasst, als die Motion Borel.

3. In der Folge ermächtigten wir das Justiz- und Polizeidepartement, die aufgeworfenen Fragen den Kantonsregierungen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Mit Kreisschreiben vom 23. November 1966 stellte daher das genannte Departement den Kantonen betreffend die Motion Borel und das Postulat Schaffer folgende Fragen:

1. Sind Sie der Auffassung, dass Sonderbestimmungen über die Geschäftsmiete im Sinne der Motion Borel in das Obligationenrecht einzufügen sind, wobei die Kantone ermächtigt würden, diese Bestimmungen auf ihrem Gebiet anwendbar zu erklären oder nicht? Oder sind Sie gegen jegliche Sonderregelung für die Geschäftsmiete, selbst in dieser Form?

2. Falls Sie der in der Motion Borel vorgesehenen Lösung den Vorzug geben, sind Sie der Auffassung, dass einzelne dieser Sonderbestimmungen im Sinne des Postulates Schaffer für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft zwingenden Charakter haben sollten?

3. Wenn ja, welche?

Die Antworten ergaben folgendes Resultat:

Kein Kanton befürwortete eine Lösung im Sinne des Postulates Schaffer.

Von den 22 Kantonen, welche die Umfrage beantwortet haben, erklären 16 grundsätzlich, dass sie eine gesetzliche Sonderregelung der Geschäftsmiete nicht für notwendig halten.

Eine Lösung im Sinne eines Fakultativums (Ermächtigung der Kantone) wird in 11 Antworten der Kantone abgelehnt. Nur Aargau, Waadt und Genf sprachen sich zugunsten einer solchen Regelung aus. Ein Kanton befürwortete eine gesetzliche Regelung, die aber im ganzen Gebiet der Schweiz anwendbar sein müsste. Drei Kantone anerkennen die Notwendigkeit einer Regelung nicht, würden sich aber einer fakultativ anwendbaren Sonderlösung nicht widersetzen. Drei weitere Kantone liessen die Frage offen. Schliesslich schlug ein Kanton vor, die Frage begutachten zu lassen.

Angesichts der mehrheitlich negativen Haltung der Kantone sind wir der Auffassung, der Motion Borel und dem Postulat Schaffer sei keine weitere Folge mehr zu geben, sie seien vielmehr abzuschreiben. Dies rechtfertigt sich um so mehr, als sich die Lösung, die wir Ihnen mit unserem Gesetzesentwurf vorschlagen, auf alle Mietverhältnisse erstrecken soll, so dass der Schutz automatisch nicht nur den Mietern von Wohnungen, sondern auch den Geschäftsmietern zukommen wird.

4. Durch das bereits erwähnte Rundschreiben des Justiz- und Polizeidepartementes vom 23. November 1966 wurden den Kantonen auch Fragen unterbreitet, die im Zusammenhang mit dem Postulat Wüthrich stehen; sie lauteten:

1. Besteht in Ihrem Kanton ein Bedürfnis, nach Ablauf der Geltungsdauer der Bestimmungen über die Mietzinse und die Kündigungsbeschränkung Vorschriften letzterer Art in das ordentliche Recht überzuführen?

2. Wenn ja, besteht das Bedürfnis nur für Wohnungen oder auch für Geschäftslokale?

3. Insbesondere: Welches sind Ihre Erfahrungen mit dem Stockwerkeigentum, und lässt die Möglichkeit, Stockwerkeigentum zu erwerben, die Aufnahme einer Kündigungsbeschränkung bei der Geschäftsmiete allenfalls als entbehrlich erscheinen?

Die 6 Kantone Luzern, Uri, Basel-Stadt, Waadt, Genf und bedingt auch Graubünden befürworteten die Aufnahme von Mieterschutzbestimmungen in das ordentliche Recht, während 15 Kantone (Zürich, Bern, Schwyz, Nidwalden, Zug, Solothurn, Basel-Landschaft, Schaffhausen, Appenzell A. Rh., Appenzell I. Rh., St. Gallen, Aargau, Thurgau, Tessin und Wallis) das Bedürfnis verneinten.

Die zwei Kantone Zug und Graubünden möchten die Schutzbestimmungen, falls überhaupt solche erlassen würden, nur auf Wohnungen anwendbar wissen.

Auf die Frage, ob die Möglichkeit, Stockwerkeigentum zu erwerben, die Aufnahme einer Kündigungsbeschränkung bei der Geschäftsmiete allenfalls als entbehrlich erscheinen lassen, erklärten 17 Kantone, über zu wenig Erfahrung zu verfügen, um die Frage beantworten zu können, während 4 Kantone die Ansicht vertraten, das Stockwerkeigentum mache Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkung nicht überflüssig.

Das Postulat Wüthrich wird von einer Reihe von Verbänden unterstützt. Zu erwähnen sind der Schweizerische Gewerkschaftsbund, die Sozialdemokratische Partei der Schweiz, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und der Schweizerische Mieterverband, die sich mit einer gemeinsamen Eingabe vom 27. Februar 1967 an den Bundesrat wandten und das Begehren stellten, «es sei durch Ergänzung der Bestimmungen des Obligationenrechtes über die Miete ein dauernder Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen einzuführen». Zu nennen sind hier ferner die Eingabe der Vereinigung schweizerischer Angestelltenverbände (VSA) vom 30. Juni 1967 und die vom Schweizerischen Mieterverband eingereichte Resolution der Präsidentenkonferenz vom 9. Dezember 1967.

In der Eingabe der VSA wird erstmals eine Unzulässigkeit der Kündigung «während der ersten sechs Monate einer durch Krankheit oder Unfall verursachten Arbeitsunfähigkeit des Mieters» sowie «drei Monate vor oder nach der Niederkunft der Frau des Mieters» postuliert.

5. In einem gewissen Zusammenhang mit diesen Vorstössen steht das Postulat Ernst Schmid vom 12. Juni 1967, das der Nationalrat am 21. Dezember 1967 dem Bundesrat überwiesen hat. Es lädt diesen ein, zu prüfen, welche Rechtsgrundlagen zu schaffen seien, um für den Fall akuter Störungen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Massnahmen im Interesse der Familien zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergreifen zu können. Als solche Massnahmen erschienen dem Postulanten angezeigt:

1. Erlass befristeter Vorschriften durch den Bund in Zeiten von Wohnungsnot, insbesondere im Interesse der Familien, über Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse sowie zum Schutze der Mieter und der nichtlandwirtschaftlichen Pächter;

2. Ermächtigung der Kantone zum Erlass solcher Vorschriften für das ganze Kantonsgebiet oder für einzelne Gemeinden.

Die Kantonsregierungen wurden durch das Justiz- und Polizeidepartement am 22. April 1968 eingeladen, ihre Meinung zu diesem Postulat zu äussern.

Nach Gewährung von Fristerstreckungen trafen bis 18. Juli 1968 insgesamt 20 Vernehmlassungen ein.

Zürich hält einen gewissen Kündigungsschutz im ordentlichen Recht zwar für erwünscht, doch solle er «mit Rücksicht auf den Einbezug der Neuwohnungen und die politische Situation nicht überspitzt werden». Jedenfalls soll der Kündigungsschutz weder für Geschäftsräume noch für Einzelzimmer gelten.

Bern weist darauf hin, dass es für den Fall akuter Störungen auf dem Wohnungsmarkt heute keiner besonderen Kompetenzbestimmung bedürfe, um dem Bund zu erlauben, geeignete Massnahmen zu treffen; Artikel 89bis der Bundesverfassung genüge, um nötigenfalls sofort handeln zu können.

Ablehnend zum Postulat Schmid lauten die Antworten der Kantone Luzern, Uri, Schwyz, Nidwalden, Glarus, Schaffhausen, Appenzel A. Rh., Thurgau und Wallis.

Freiburg findet die Angelegenheit «digne d'intérêt». Aargau und Baselland sprechen sich für Massnahmen nur in Zeiten der Wohnungsnot aus. Solothurn ist gegenüber einer Verankerung des Mieterschutzes im Obligationenrecht skeptisch. Graubünden glaubt, eine gewisse Fortsetzung des Mieterschutzes werde kaum zu umgehen sein.

Baselstadt hält die Weiterführung des Mieterschutzes für ein unerlässliches Korrelat zur Wohnbauförderung, während Aargau erklärt, der Mieterschutz wirke gegen eine Förderung des Wohnungsbaues.

Luzern befürwortet anderseits Bestimmungen zum Schutze der Geschäfts- und Wohnungsmieter und ihrer Familien «vor willkürlichen oder mit schweren Nachteilen verbundenen Kündigungen».

Genf befürwortet den Ausbau des Mieterschutzes im OR sowohl für Geschäfte als auch für Wohnungen.

Zug verweist auf die von Kanton zu Kanton und von Region zu Region verschiedenen Verhältnisse, ferner darauf, dass der Mietvertrag ausser in Notzeiten ein befriedigend funktionierendes Instrument darstelle; im Kanton bestehe zur Zeit kein Bedürfnis zum Erlass derartiger Vorschriften. Nach den während der Kriegs- und Nachkriegszeit gemachten Erfahrungen kann der Regierungsrat aber grundsätzlich für das Postulat Schmid Verständnis aufbringen, jedoch nur im Sinne einer Ermächtigung der Kantone zum Erlass von Vorschriften für das ganze Kantonsgebiet oder für einzelne Gemeinden.

Der Staatsrat des Kantons Tessin ist der Meinung, gegen das Postulat sei nichts einzuwenden. Sodann weist er darauf hin, dass es vor allem an Wohnungen fehle, für welche die Mieter den Mietzins aufzubringen vermögen. Nach der Auffassung dieser Kantonsregierung sollten die bisherige Mietzinskontrolle oder die Mietzinsüberwachung irgendwie weitergeführt und die Bedingungen näher festgesetzt werden, unter denen eine Mietzinserhöhung zulässig wäre.

Während die Berner Regierung «auf Grund langjähriger Erfahrungen mit dem bisherigen Mietnotrecht» leider feststellen muss, «dass die Mieterschutzbestimmungen vielfach gerade von solchen Elementen angerufen werden und sich

zu deren Gunsten auswirken, die dieses Schutzes unwürdig sind», erklärt der Regierungsrat von Baselstadt, auch wenn nicht verallgemeinert werden solle, so müsse «doch gesagt werden, dass die heute ungeschützten Neubaumieter immer und immer wieder schamlos ausgebeutet werden»; gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bestand an Altwohnungen zufolge Abbruchs rapid abnehme.

III

Das Schutzbedürfnis der Mieter hängt in besonderem Masse vom Wohnungsmarkt ab. Wirkungsvoller als Beschränkungen des Kündigungsrechts sind Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit, wie sie der Bund gegenwärtig durch das Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues (AS 1966, 433) anstrebt. In unserem Bericht vom 15. Mai 1968 über die Richtlinien für die Regierungspolitik in der Legislaturperiode 1968–1971 konnten wir feststellen: «Wir nähern uns immer mehr einem globalen Marktgleichgewicht im Wohnungssektor» (BBl 1968, I, 1225).

Indessen ist zu beachten, dass eine Analyse der Leerwohnungsziffern und deren Entwicklung in den letzten zwei Jahrzehnten starke Unterschiede in den Städten und industriellen Zentren, in den Vororten und den übrigen Gemeinden zeigt und dass die als vermietbar gemeldeten Wohnungen zur Hauptsache Preiskategorien angehören, die für eine Mehrheit der Mieter unerschwinglich sind.

Der Anziehungskraft der Städte und des natürlichen Bestrebens wegen, Wohnung wenn immer möglich am Arbeitsort zu nehmen, wird es in den Städten kaum je zu einem Angebot leerer Wohnungen in dem bisher als normal betrachteten Rahmen von 1,5 Prozent kommen.

Wenn sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in ländlichen Gegenden und in manchen Vororten zusehends normalisiert hat, so besteht in vielen Konsumzentren doch nach wie vor ein als Wohnungsnot zu bezeichnender Bedarf an Wohnungen. Er wird aus den genannten Gründen offenbar auch auf unbestimmte Zeit noch weiterbestehen und im erwähnten Sinne sogar als Dauerzustand zu betrachten sein. Wir verweisen beispielshalber auf die Leerwohnungsziffern der 5 Städte mit über 100 000 Einwohnern.

Leerwohnungsziffern in den Städten mit über 100 000 Einwohnern, je per 1. Dezember

Jahr	Basel	Bern	Genf	Lausanne	Zürich
1939	2,9	2,7	—	7,7	2,4
1945	0,1	0,1	2,0	0,4	0,1
1950	0,7	1,1	1,5	0,2	0,1
1955	0,2	0,3	0,0	0,7	0,1
1960	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0
1961	0,1	0,1	0,0	—	0,0
1962	0,01	0,03	0,07	0,01	0,02
1963	0,01	0,04	0,03	0,05	0,01
1964	0,02	0,02	0,05	0,06	0,02
1965	0,08	0,06	0,36	0,12	0,04
1966	0,07	0,04	0,34	0,25	0,10
1967	0,05	0,19	0,28	0,53	0,03

Nachstehende Angaben orientieren über die Zahl der neu erstellten Wohnungen in Gemeinden mit über 2000 und mit über 1000 Einwohnern (Stat. Jahrbuch der Schweiz 1967, S. 154; «Die Volkswirtschaft» 1968, Heft 3, S. 165 und 186; Heft 7, S. 383).

Neu erstellte Wohnungen

Jahr	in Gemeinden über 2000 Einwohner	in Gemeinden über 1000 Einwohner
1965	46 121	53 529
1966	43 796	51 313
1967	41 232	48 779

Der *Reinzuwachs* an Wohnungen betrug

Jahr	in Gemeinden über 2000 Einwohner	in Gemeinden über 1000 Einwohner
1965	44 632	52 389
1966	42 158	49 924
1967	39 017 (noch nicht veröffentlicht)	

Wohl ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen notorisch gering, doch zeigt die Statistik, dass jährlich eine bedeutende Anzahl von neuen Wohnungen entsteht und den Wohnungsmarkt zugunsten der Mieter beeinflusst.

Immerhin muss festgehalten werden, dass die Marktlage von Kanton zu Kanton und manchmal sogar von Gemeinde zu Gemeinde verschieden ist. Das kam nicht nur in den erwähnten Vernehmlassungen der Kantone zum Ausdruck, sondern besonders an den Konferenzen, die das Justiz- und Polizeidepartement am 5. November 1968 mit den Vertretern der kantonalen Regierungen und am 7. November mit den Vertretern interessierter Verbände abgehalten hat.

IV

Auf Grund dieser Feststellungen und nach Würdigung der Eingaben und Vernehmlassungen schlagen wir Ihnen die Aufnahme von Bestimmungen über eine gewisse Kündigungsbeschränkung in das Obligationenrecht vor. Mit Rücksicht auf die von Region zu Region verschiedenen Verhältnisse soll jedoch den Kantonen überlassen bleiben, ob die Bestimmungen in ihrem Gebiet und auf welche Mietobjekte sie anwendbar sein sollen.

Hingegen sehen wir davon ab, Ihnen die Schaffung einer Verfassungsbestimmung vorzuschlagen, die im Sinne des Postulates Schmid Ernst als spezielle Rechtsgrundlage zu dienen hätte, um bei akuten Störungen auf dem Wohnungsmarkt geeignete Massnahmen (gemeint sind insbesondere Vorschriften über Miet- und Pachtzinse) ergreifen zu können. Die Frage braucht nicht weiter erörtert zu werden, ob der einfache Gesetzgeber solche Massnahmen schon gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung erlassen könnte (in diesem Sinne der Entwurf eines Bundesgesetzes betreffend Ergänzung des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts durch Notvorschriften gegen Wohnungsmangel, Botschaft vom 17. Dezember 1928; BBl 1928, II, 1127 ff. und 1144), oder ob – was heute die

vorwiegende Auffassung sein dürfte – nach Ablauf der Geltungsdauer des bis Ende 1969 befristeten Verfassungszusatzes vom 9. Oktober 1964 über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen eine neue Verfassungsbestimmung geschaffen werden müsste (in diesem Sinne schon die Botschaft vom 2. Mai 1952 betreffend die befristete Weiterführung der Preiskontrolle, BBl 1952, II, 101/102). Es wäre jedenfalls widersprüchlich, wenn für die Zeit nach Ablauf des Verfassungszusatzes vom 9. Oktober 1964, der eine schrittweise Lockerung der Vorschriften über den Mietzins und deren völlige Aufhebung auf Ende 1969 vorsieht und seinerzeit nicht nur von der Mehrheit der Stimmenden, sondern auch von allen Ständen angenommen wurde, das Rad zurückgedreht und abermals Vorschriften über die Mietzinse in die Verfassung aufgenommen würden.

V

Eine grundsätzliche Neuerung bringt Artikel 267a. Der Mieter, der eine Kündigung nicht annehmen will, hat nicht mehr, wie bisher, bloss Einsprache zu erheben, wobei es dann in erster Linie Sache des Vermieters ist, darzutun, dass er das Mietverhältnis mit gutem Grund auflösen will. Der allgemeinen Prozessregel entsprechend, wonach derjenige, der etwas behauptet und daraus für sich etwas ableiten will, zu beweisen hat, muss der Mieter als Kläger nun dartun, dass ihn durch die Kündigung eine besondere Härte trifft, die sich nicht rechtfertigen lässt. Der Vermieter wird seine Interessen in die Waagschale werfen. Artikel 267c nennt verschiedene Gründe, die, falls sie vorliegen, zu einer Abweisung der Klage des Mieters führen müssen, und zwar auch dann, wenn die Kündigung an sich für den Mieter eine Härte bedeutet.

Wenn wir von einer Aufzählung der Fälle, die für den Mieter eine besondere Härte bedeuten, Umgang nehmen, so ist doch darauf hinzuweisen, dass eine unvorhergesehene Auflösung des Mietverhältnisses vor allem kinderreiche Familien sowie alte, gebrechliche oder kranke Menschen sehr hart treffen kann. Die Bedürfnisse der Familie sind nach Artikel 34^{quintus}, Absatz 1 der Bundesverfassung vom Bunde in der Ausübung seiner Befugnisse zu berücksichtigen. Dieser Auftrag wendet sich auch an den Richter, der Bundesrecht zur Anwendung bringt.

Von besonderer Bedeutung kann im einzelnen Falle Absatz 3 des neuen Artikels 267a sein. Der Richter kann, wenn keine Einigung der Parteien erfolgt, in seinem Urteil anordnen, unter welchen neuen oder geänderten Bedingungen das Mietverhältnis fortzusetzen ist. Diese Bedingungen können irgendwelchen Teil des Mietvertrages betreffen, wenn der Vermieter ein entsprechendes Begehren stellt und dieses vom Richter ganz oder teilweise gutgeheissen wird.

Artikel 267b will die Mieter gegen die Gefahr schützen, dass die Vermieter den im Gesetz vorgesehenen Schutz gegen Kündigungen illusorisch zu machen suchen, indem sie zu diesem Zwecke Verträge abschliessen, die nach einer bestimmten Zeit ohne Kündigung ablaufen. Wenn der Mieter eine Erneuerung des Mietverhältnisses wünscht und vom Vermieter abgewiesen wird, so soll er ebenfalls an den Richter gelangen können.

Artikel 267 d, Absatz 2 entspricht der geltenden Ordnung gemäss Artikel 50 in Verbindung mit Artikel 2, Buchstabe *h* der VMK.

Die in *Artikel 267 e* vorgesehene Nichtigkeit eines vom Mieter zum voraus erklärten Verzichts auf den Kündigungsschutz entspricht Artikel 61 VMK. Gewisse Vermieter nehmen Vertragsklauseln auf, wonach sich der Mieter z. B. verpflichtet, jede spätere Vertragsänderung zu seinen Lasten zum vorneherein anzunehmen. Auch solche Klauseln sollen keinen Rechtsschutz finden.

Das geltende Recht tritt Ende 1969 ausser Kraft. Das Inkrafttreten des neuen Gesetzes ist demgemäss auf 1. Januar 1970 vorgesehen.

Die übrigen Bestimmungen bedürfen keiner Erläuterung.

VI

Der Gesetzesentwurf, den wir Ihnen unterbreiten, stützt sich auf Artikel 64 der Bundesverfassung, welche Bestimmung dem Bunde die Zuständigkeit zur Gesetzgebung über das Zivilrecht verleiht.

Die Novelle bringt gegenüber dem bisherigen ordentlichen Recht eine gewisse Beschränkung des Verfügungsrechts über das Eigentum. Nach Burckhardt (Kommentar S. 783) besteht die Eigentumsgarantie gegenüber dem Gesetzgeber nur im Verbot der Willkür. Das Eigentum wird nur mit dem Inhalt garantiert, den das Gesetz ihm jeweilen gibt; dieser Inhalt kann daher abgeändert werden, sofern es nur durch Gesetz geschieht. Auch das Bundesgericht hat wiederholt erklärt, dass das Eigentum nur im Ausmasse der jeweils geltenden objektiven Rechtsordnung gewährleistet sei (Fritz Gygi: Eigentumsfreiheit und Landesplanung, in den Mitteilungen des Schweizerischen Anwaltsverbandes, Heft 11 vom April 1965, Seite 5 und dort. Zit.). Der Kommentar Meier-Hayoz (Berner Kommentar IV) sagt auf Seite 144 in N. 21 zu Artikel 641: «Der Eigentumsinhalt bestimmt sich immer erst anhand der die Eigentumsfreiheit einschränkenden Vorschriften des positiven Rechts.» Schliesslich sei auf Artikel 641, Abs. 1 ZGB verwiesen: «Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.»

Der Gesetzesentwurf stützt sich somit auf eine verfassungsmässige Grundlage und verstösst in seinem Inhalt gegen keine andere Verfassungsnorm; denn soweit die Machtbefugnis des Eigentümers eingeschränkt wird, erfolgt dies durch den ordentlichen Gesetzgeber.

VII

Wir beehren uns, Ihnen die Annahme des beiliegenden Entwurfes zu einem Bundesgesetz über die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) zu empfehlen.

Ausser der Abschreibung der Motion Borel (Nr. 9265 vom 14. Juni 1965) und des Postulates Schaffer (Nr. 9452 vom 24. März 1966), die wir Ihnen unter Abschnitt II hievor beantragt haben, rechtfertigt es sich, nach Annahme unserer Gesetzesvorlage auch die weiteren noch anhängigen Postulate, welche sich mit dem Mieterschutz befassen, abzuschreiben.

Es handelt sich um :

das Postulat Wüthrich, Nr. 8323 vom 19. September 1961,
das Postulat Alfred Borel, Nr. 8590 vom 3. Oktober 1962,
das Postulat Müller-Baselland, Nr. 8607 vom 3. Oktober 1963,
das Postulat Wyss, Nr. 9140 vom 10. Dezember 1964,
das Postulat Schmid Ernst, Nr. 9723 vom 12. Juni 1967.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, hochgeachtete Herren, die Versicherung unserer vollkommenen Hochachtung.

Bern, den 27. November 1968.

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates,

Der Bundespräsident :

Spühler

Der Bundeskanzler :

Huber

(Entwurf)

**Bundesgesetz
über die Ergänzung des Schweizerischen
Zivilgesetzbuches
(Fünfter Teil: Obligationenrecht)**

*Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. November 1968,

beschliesst:

I

Das Obligationenrecht wird durch folgende Bestimmungen ergänzt:

Art. 267

Das Marginale lautet wie folgt:

(Text unverändert)

III. Kündigung

1. Im allgemeinen

Art. 267 a

2. Beschränkung

¹ Hätte die Kündigung eines Mietverhältnisses an einer unbeweglichen Sache für den Mieter oder seine Familie eine besondere Härte zur Folge, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre, so kann der Richter je nach Umständen die Kündigung aufheben oder die Miete um eine bestimmte Frist, jedoch höchstens um ein Jahr, erstrecken.

² Die Frist zur Einreichung der Klage beträgt dreissig Tage seit Empfang der Kündigung.

³ Berechtigten Begehren des Vermieters um Änderung der Vertragsbedingungen ist angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 267 b

3. Verträge auf bestimmte Dauer

¹ In gleicher Weise kann der Richter ein Mietverhältnis verlängern, wenn die Miete nach bestimmter Dauer oder auf einen bestimmten Zeitpunkt abläuft und der Vermieter ein schriftliches

Begehren des Mieters um Verlängerung des Mietverhältnisses abgelehnt oder unbeantwortet gelassen hat.

² Der Mieter kann den Richter spätestens dreissig Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses anrufen.

Art. 267 c

Insbesondere darf weder die Kündigung aufgehoben noch die **Miete erstreckt werden:** 4. Zulässige Kündigung

- a. wenn der Mieter oder ein Angehöriger seiner Hausgemeinschaft zu berechtigten Klagen Anlass gibt, insbesondere wenn trotz Vermahnung eindeutige vertragliche Abmachungen verletzt werden;
- b. wenn der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses wiederholt in Verzug gerät;
- c. bei Eigenbedarf des Vermieters für sich oder nächste Verwandte;
- d. wenn das Haus abgebrochen wird;
- e. bei Umbau des Hauses, sofern die Mietsache vom Umbau wesentlich getroffen wird;
- f. wenn der Mieter eine den Verhältnissen angemessene Mietzinserhöhung ablehnt;
- g. wenn der Vermieter ein anderes schutzwürdiges Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses nachweist.

Art. 267 d

¹ Die Beschränkung des Kündigungsrechts gilt nicht für möblierte Einzelzimmer. 5. Einzelzimmer und Untermiete

² Sie gilt im übrigen auch für Untermietverhältnisse; doch darf die Kündigung eines Untermietverhältnisses nicht aufgehoben werden, wenn sie der Untervermieter auf den Zeitpunkt der Auflösung seines Mietverhältnisses vornimmt.

Art. 267 e

¹ Auf die Anrufung des Richters nach den Artikeln 267 a und 267 b kann nicht zum voraus verzichtet werden. 6. Nichtig Abmachungen

² Ebenso sind Vertragsklauseln nichtig, wonach der Mieter sich verpflichtet, auf einseitiges Begehren des Vermieters hin belastende Änderungen des Mietvertrages bedingungslos anzunehmen.

³ Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu berücksichtigen.

Art. 267f

7. Wirkung der
Aufhebung
einer Kündi-
gung

Wird eine Kündigung aufgehoben, so gilt der Vertrag, falls die Parteien nichts anderes vereinbaren, als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Art. 267g

8. Anwendbar-
keit, Zuständig-
keit und
Verfahren

¹ Die Kantone bezeichnen die Gemeinden und die Kategorien der Mietobjekte, auf welche die Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkung anwendbar sind.

² Die Kantone bestimmen den zuständigen Richter und das Verfahren, das eine rasche Beurteilung gewährleisten soll.

Art. 290

Das Marginale lautet wie folgt:

(Text unverändert)

G. Beendigung
I. Kündigungs-
recht
1. im
allgemeinen

Art. 290a

2. Beschrän-
kung des Kün-
digungsrechts

Die Bestimmungen der Artikel 267a bis Artikel 267g gelten sinngemäss auch für die nichtlandwirtschaftliche Pacht.

II

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1970 in Kraft.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Kündigungsbeschränkung im Mietrecht (Vom 27. November 1968)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1968
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	50
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	10092
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	13.12.1968
Date	
Data	
Seite	849-862
Page	
Pagina	
Ref. No	10 044 171

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.