

94.3450 - Motion:

Revision der Verordnung zum Mietrecht

- Eingereicht von Hegetschweiler Rolf
- Einreichungsdatum 07.10.1994
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Das Mietrecht vom 1. Juli 1990 und die dazu erlassene Verordnung haben sich in der Praxis nicht in allen Teilen bewährt. Unter Beibehaltung der Missbrauchsbekämpfung müssen deshalb jene Bestimmungen geändert werden, die nicht dem Schutz legitimer Interessen dienen.

Der Bundesrat wird eingeladen, die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) unverzüglich in folgenden Punkten zu revidieren oder zu ergänzen.

1. Begriff der Familienwohnung mit Bezug auf Artikel 266n, Artikel 266m und Artikel 273a OR.

Textvorschlag für neuen Artikel im Verordnungstext:

"Als Familienwohnung gilt eine Wohnung, die von in ungetrennter Ehe lebenden Ehegatten in der Absicht des gemeinsamen, dauernden Verbleibens tatsächlich bewohnt wird.

Verlässt ein Ehegatte aus freiem Entschluss oder zufolge einer richterlichen Anordnung die eheliche Wohnung für unbestimmte Zeit, so stellt keine der von den jeweiligen Ehepartnern bewohnte Wohnung eine Familienwohnung im Sinne von Artikel 266m des Obligationenrechtes dar."

2. Übergangsbestimmungen, Artikel 26 VMWG.

Neuer Absatz 3:

"Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem 1. Juli 1990 beginnen, unterstehen dem neuen Recht; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem 1. Juli 1990 begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

Ist in einem Mietverhältnis, das vor dem 1. Juli 1990 begonnen hat, eine Artikel 269b OR entsprechende Indexklausel vereinbart worden, so ist ausschliesslich das neue Recht anwendbar."

Neuer Absatz 4:

"Basiert der Mietzins vom 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzinsstand von weniger als 6 Prozent, kann der Vermieter auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand liegt, den Mietzins um 3,5 Prozent erhöhen. Im übrigen gelten für Hypothekarzinsveränderungen nach dem 1. Juli 1990 ausschliesslich die Überwälzungssätze im Sinne von Artikel 13 Absatz 1 VMWG."

Begründung

1. Zum Begriff der Familienwohnung

Das Gesetz enthält verschiedene Vorschriften bezüglich der Rechtsausübung im Zusammenhang mit Familienwohnungen:

Artikel 266n OR verlangt, dass die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gemäss Artikel 257d

OR sowohl dem Mieter als auch seinem Ehegatten mit separater Post zuzustellen sind.

Nach Artikel 266m OR kann ein Ehegatte einen Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen. Schliesslich bestimmt Artikel 273a OR, dass bei Familienwohnungen auch derjenige Ehegatte des Mieters, der nicht Vertragspartei ist, die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte, die dem Mieter bei Kündigung zustehen, ausüben kann.

Vereinbarungen über die Erstreckung von Mietverhältnissen sind überdies nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

Bei allem Verständnis für den besonderen Schutz, welchen der Gesetzgeber Familienwohnungen hat angedeihen lassen wollen, ist nicht zu übersehen, dass diese Gesetzesnormen in ihrer undifferenzierten Anwendung die legitime Ausübung der Rechte des Vermieters in einer Weise behindern, die durch den angestrebten Schutzzweck nicht gerechtfertigt erscheint.

Schon die unterlassene Anzeige von Änderungen des Zivilstandes des Mieters oder bezüglich der faktischen Benützung des Mietobjektes genügt, dass eine vom Vermieter vorgenommene Rechtsausübung - beispielsweise Ansetzung einer Zahlungsfrist im Sinne von Artikel 257d OR bei Zahlungsverzug bzw. eine Kündigung - verunmöglicht wird. Folge davon ist, dass der Vermieter darauf angewiesen ist, zusätzliche Auskünfte bei offiziellen Stellen einzuholen, und dass er riskiert, durch einen unverschuldeten Formmangel eine nichtige Rechtsbehandlung begangen zu haben. Hieraus resultiert nicht selten ein erheblicher Zeit- und Mietzinsverlust.

2. Zu den Übergangsbestimmungen, Artikel 26 VMWG

Die Übergangsbestimmungen waren bei der Inkraftsetzung des neuen Mietrechts ungenügend. Noch vier Jahre danach bestehen diesbezüglich Unklarheiten (beispielsweise das immer noch hängige Problem des Hypozinsüberwälzungssatzes). Die Frage, in welchen Fällen der alte (höhere) Satz bzw. der neue (tiefere) zur Anwendung gelangt, ist erst jetzt Gegenstand eines Grundsatzrechtsstreites. Entgegen dem ersten Eindruck ist sie auch nicht nur von akademischem Interesse, sondern dürfte spätestens dann wieder Bedeutung erlangen, wenn sich die Hypothekarzinsen erneut nach oben bewegen.

Ein anderes Beispiel: Das neue Mietrecht brachte in bezug auf nicht voll ausgeschöpfte Mietzinserhöhungen in formeller Hinsicht eine wesentliche Verschärfung. So, wie es in der Praxis angewandt wird, verloren zahllose Vermieter wegen mangelnder Vorbehalte, also aus rein formalrechtlichen Gründen, welche die Vermieter gar nicht kennen konnten, die Möglichkeit, ihre Mieten angemessen anzupassen. Die sich daraus ergebenden Streitigkeiten wurden auf verschiedenste Arten erledigt (Vermittlung der Schlichtungsbehörde, Mietgerichtsurteil, aussergerichtliche Vereinbarung, Rückzug der Erhöhung, Verzicht auf Weiterzug an das Mietgericht usw.).

Da die Vorbehaltsregelung eine der wenigen ist, deren Mängel selbst von Mieterseite nicht in Abrede gestellt wird, ist anzunehmen, dass die zu erwartende Änderung der VMWG diesbezüglich eine Lockerung bringt. Es wäre stossend, wenn die alten Ungerechtigkeiten zementiert würden. Es ist daher bei den Übergangsbestimmungen unbedingt darauf zu achten, dass die Klarstellung allen gleichermassen zugute kommt, und zwar unabhängig davon, wie ein allfälliger Streitfall seinerzeit erledigt wurde.

Stellungnahme des Bundesrates vom 23. November 1994

Die Motion verlangt in zwei Punkten eine Revision bzw. eine Ergänzung einer Verordnung, die durch den Bundesrat erlassen wurde (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen). Sie betrifft somit den dele-

gierten Rechtssetzungsbereich und wäre damit nach konstanter Rechtspraxis an sich nicht zulässig.

Nachdem jedoch - unabhängig von der vorliegenden Motion - die Arbeiten zur Revision der obgenannten Verordnung im Gange sind, ist der Bundesrat bereit, die beiden Anliegen des Motionärs als Vorschläge zur Prüfung im Rahmen der Revisionsarbeiten entgegenzunehmen.

Erklärung des Bundesrates vom 23. November 1994

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Chronologie:

16.12.1994 NR Bekämpft; Diskussion verschoben.

04.10.1996 Abgeschrieben, weil seit mehr als zwei Jahren hängig.