

95.3624 - Motion:

Mietrecht: Relativierung der Kündigungssperre

- Eingereicht von Hegetschweiler Rolf
- Einreichungsdatum 21.12.1995
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird gebeten, eine Änderung von Artikel 271a OR vorzulegen.

Absatz 2 wird durch Absatz 1 Buchstabe e ersetzt, welcher wie folgt geändert wird:

"Die Missbräuchlichkeit der Kündigung des Vermieters wird im Anfechtungsverfahren vermutet, wenn sie ausgesprochen wird vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter"

Ziff. 1-4

Unverändert

Abs. 3 (neu)

"Eine Kündigung nach Absatz 2 ist gültig, wenn der Vermieter nachweist, dass er aus achtbaren Gründen gekündigt hat, oder wenn die Kündigung ausgesprochen wird"

Bst. a-f

Unverändert

Begründung

Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e und Absatz 2 OR enthalten Vorschriften, welche jede Kündigung, die innerhalb einer Sperrfrist von drei Jahren nach einem in den erwähnten Vorschriften näher umschriebenen Ereignis durch den Vermieter ausgesprochen wird, als missbräuchlich erklären. Die Ausnahmen sind in Absatz 3 aufgezählt.

Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e und Absatz 2 OR enthalten somit die unwiderlegbare Vermutung der Missbräuchlichkeit. Von jeder Kündigung, die der Vermieter innerhalb dreier Jahre ausgesprochen hat, nachdem er gegenüber dem Mieter näher umschriebene Zugeständnisse hat machen müssen, wird angenommen, sie erfolge aus Rache. Sie kann daher als ungültig erklärt werden. Dem Vermieter ist der Nachweis eines legitimen Kündigungsinteresses - ausgenommen die Sonderfälle nach Absatz 3 - verwehrt.

Die geltenden Bestimmungen von Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e und Absatz 2 OR führen in der Praxis dazu, dass zahlreiche Mieter wegen allen nur erdenklichen Kleinigkeiten in schriftlicher Form beim Vermieter vorstellig werden oder Begehren an Schlichtungsbehörden richten. Anlass für solche Begehren bildet dabei oft weniger das Interesse an der Lösung eines echten Problems als vielmehr die Absicht, den Vermieter angesichts der Geringfügigkeit des konkret geltend gemachten Anspruches zu veranlassen, eine Vergleichslösung einzugehen. Dies ist dann mit der Konsequenz verbunden, dass hernach eine Sperrfrist von drei Jahren für jedwelche Kündigung gilt. Ein solches Verhalten wird von Beratungsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände ausdrücklich empfohlen, z. B. in den Fällen, in denen an Mietliegenschaften Stockwerkeigentum begründet wird, was mögliche Verkäufe von Wohnungen - und damit verbunden die Gefahr einer Kündigung - mit sich bringt. Will der

Vermieter der drohenden Kündigungssperrfrist entgehen, wird er gezwungen, mit angesichts der strittigen Summe unverhältnismässigen Kosten verbundene Prozesse zu führen und jede noch so vernünftige Vergleichslösung abzulehnen.

Das steht mit Sinn und Zweck des Missbrauchsschutzes, wie er in Artikel 34septies Absatz 1 der Bundesverfassung verankert wird, im Widerspruch. Es gelten auch Kündigungen als missbräuchlich, die aus durchaus legitimen Gründen ausgesprochen werden, und zwar einzig deshalb, weil die Sperrfrist im Sinne der erwähnten Bestimmung gesetzestechnisch als unwiderlegbare Vermutung ausgestattet worden ist. Es erweist sich als notwendig, Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e sowie die Absätze 2 und 3 im Sinne des vorstehenden Antrages zu revidieren. Dem richtig verstandenen Schutzbedürfnis der Mieter würde dadurch Rechnung getragen, dass bei einer Kündigung innerhalb der Sperrfrist eine Beweislastumkehr gilt: Der Vermieter hätte - wenn nicht einer der in Absatz 3 aufgezählten besonderen Gründe vorliegt - den Nachweis zu erbringen, dass die Kündigung aus einem achtenswerten Grund ausgesprochen wurde.

Stellungnahme des Bundesrates vom 28. Februar 1996

Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e OR, der in vier Fällen ein dreijähriges Kündigungsverbot des Vermieters vorsieht, ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Diese Regelung stellt eine Kompromisslösung dar: Das frühere Recht gewährte dem Mieter bloss einen zweijährigen Kündigungsschutz, der zudem nicht nach Abschluss eines jeden "mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens", sondern nur nach Beendigung einer Streitigkeit betreffend die Mietzinsgestaltung gestützt auf den BMM bestand (vgl. Art. 28 Abs. 3 BMM). Auf der anderen Seite schwächte die Neuregelung die Stellung des Mieters ab, indem sie statt der früheren Nichtigkeit lediglich die Anfechtbarkeit der Kündigung vorsieht. Auch Artikel 271a Absatz 2 OR, wonach das dreijährige Kündigungsverbot auch dann gilt, wenn sich Mieter und Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens geeinigt haben, trat mit der letzten Gesamtrevision des Mietrechts in Kraft. Die Bestimmung war im bundesrätlichen Entwurf nicht enthalten und wurde vom Parlament nach ausführlicher und eingehender Diskussion angenommen.

Die Motion möchte die unwiderlegbare Vermutung (Fiktion) des geltenden Rechts durch eine widerlegbare Vermutung ersetzen. Der Vermieter, der während der dreijährigen Sperrfrist gekündigt hat, könnte danach beweisen, dass die Kündigung "aus achtbaren Gründen" ausgesprochen wurde, mit der Folge, dass der Mieter sie dann nicht anfechten könnte.

Der Bundesrat lehnt diesen Vorschlag ab. Artikel 271a Absatz 3 OR sieht mehrere Fälle vor, in denen bereits heute das dreijährige Kündigungsverbot des Vermieters nicht gilt (bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Nächsten, beim Zahlungsrückstand des Mieters, bei schwerer Verletzung der Sorgfaltspflicht durch den Mieter, beim Verkauf der Liegenschaft, beim Vorliegen wichtiger Gründe und beim Konkurs des Mieters). Zu beachten ist ferner, dass jede Rechtsausübung nach Treu und Glauben zu erfolgen hat. Dieses Gebot und das Rechtsmissbrauchsverbot finden auch im Mietrecht Anwendung. Diese Schranken gelten somit auch für den Mieter, der sich auf Artikel 271a Absatz 1 Buchstabe e oder Absatz 2 OR beruft. Dies bedeutet, dass die Gerichte bereits nach geltendem Recht die Möglichkeit haben, Kündigungen als gültig zu erklären, die vom Vermieter zwar während des dreijährigen Verbots ausgesprochen werden, deren Anfechtung durch den Mieter aber gegen Artikel 2 ZGB verstösst. In diesem Zusammenhang kann erwähnt werden, dass nach dem Bundesgericht das Nachgeben des Vermieters in bezug auf Bagatellfälle keinen Kündigungsschutz auslöst (Entscheid des Bundesgerichtes vom 5. Januar 1994, in "mp", 1995, 225ff.). Es folgte dabei der Begründung der Vorinstanz: "Anders entscheiden liefe dem Zweck des Mieterschutzes entgegen,

würde der Vermieter doch in privaten Verhandlungen zu einer harten Haltung gezwungen, um der drohenden Kündigungssperre zu entgehen. Deshalb werde die Sperre nur ausgelöst, wenn anzunehmen sei, dass die Auseinandersetzung bei gescheiterter Einigung in ein Verfahren gemündet hätte."

Weiter ist es fraglich, ob mit der Lösung der Motion das anvisierte Ziel wirklich erreicht wird; denn sie stellt auf "achtbare Gründe" des Vermieters, also auf einen auslegungsbedürftigen Begriff, ab.

Schliesslich sollen Probleme, die von der Rechtsprechung gelöst werden können, nach Auffassung des Bundesrates nicht vom Gesetzgeber angegangen werden. Dieses Vertrauen in unsere Gerichte ist besonders dort gerechtfertigt und begründet, wo es sich wie beim geltenden Mietrecht um eine junge gesetzliche Regelung handelt.

Erklärung des Bundesrates vom 28. Februar 1996

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

Chronologie:

16.09.1996 NR Annahme.

19.06.1997 SR Ablehnung.