

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 82 (1990)
Heft: 6

Artikel: Das neue Mietrecht
Autor: Bigler, F. Walter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-355350>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Das neue Mietrecht

Seit dem 1. Juli 1990 gilt das neue Mietrecht. Für den Mieter wirft es einige griffigere Handhaben ab, wenn er sich gegen ungerechtfertigte Handlungen des Vermieters wehren will.

F. Walter Bigler* stellt die wesentlichen Änderungen vor.

Das neue Mietrecht

1. Einleitende Bemerkungen

Das Mietrecht gehört zu den wohl am meisten umstrittenen Bereichen des Privatrechts. Als eine Etappe in den jahrzehntelangen Auseinandersetzungen darf der Beschluss der Eidgenössischen Räte vom 15. Dezember 1989, der den 8. Titel des Obligationenrechts (OR) über die Miete und Pacht durch ein umfassendes Mietrecht ersetzt, betrachtet werden. Nachdem die Referendumsfrist am 28. März 1990 unbenützt abgelaufen war, setzte der Bundesrat das neue Mietrecht auf den 1. Juli 1990 in Kraft. Auf den gleichen Zeitpunkt hat der Bundesrat die Ausführungsbestimmungen zum neuen Mietrecht in Kraft gesetzt. Beide Erlasse sind in einer Broschüre zusammengefasst, die bei der EDMZ, 3000 Bern, bezogen werden kann.

Der 8. Titel des OR regelt einzig noch die Miete; für die Pacht wurde neu ein 8. Titel ^{bis} geschaffen, auf den wir hier nicht einzutreten brauchen. Die neue Systematik erlaubte es, den 8. Titel des OR in drei Abschnitte zu gliedern. Der erste enthält die Allgemeinen Bestimmungen, der zweite behandelt den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, der dritte den Kündigungsschutz, und der vierte schliesslich regelt die Zuständigkeit und das Verfahren bei Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis. Wenn wir im folgenden auf die einzelnen Rechtsbereiche näher eintreten, müssen wir uns wegen der umfangreichen Materie auf die Änderungen und Neuerungen im Mietrecht beschränken.

2. Die Allgemeinen Bestimmungen

Die Bestimmungen dieses ersten Abschnittes sind nach drei wesentlichen Aspekten gegliedert: Pflichten der Parteien, Verletzung dieser Pflichten und Beendigung des Mietverhältnisses.

a) Pflichten des Vermieters

Was die Pflichten des Vermieters betrifft, so sieht das neue Mietrecht in Art. 256 eine Präzisierung in bezug auf die Übergabe der Mietsache vor.

* Dr. F. Walter Bigler, ehemals Adjunkt beim Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) mit Schwerpunkt «Kollektives Arbeitsrecht» ist auch Mitautor des in der SGB-Schriftenreihe erschienenen «Kommentars zum Gesamtarbeitsvertrag».

Der Vermieter hat die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt bereitzuhalten, sonst gerät er in Verzug. Dem Mieter kann also nicht entgegengehalten werden, er hätte die Mietsache zu Beginn der Mietdauer sowieso nicht verwenden können; der Mieter ist im allgemeinen nicht zum Gebrauch der Mietsache verpflichtet.

Bei Rückgabe der Mietsache wird in der Regel in einem Protokoll festgelegt, welche Mängel die Mietsache aufweist. Ist ein solches Protokoll erstellt worden, so muss der Vermieter es dem neuen Mieter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Mietsache zur Einsicht vorlegen (Art. 256 a).

b) Pflichten des Mieters

Die bisherigen Bestimmungen im OR über die Pflichten des Mieters sind im neuen Mietrecht systematisch besser geordnet. Dies betrifft einmal die Termine für die Bezahlung des Mietzinses, die Sorgfaltspflicht, die Pflicht zur Anzeige von Mängeln an der Mietsache, die Duldungspflicht des Mieters sowie die Folgen für den Fall, dass der Mieter mit dem Mietzins in Zahlungsverzug ist. Dazu kommen neue Bestimmungen, so eine Definition des Mietzinses und Regeln über die Nebenkosten.

Die Umschreibung des Mietzinses und der Nebenkosten figurieren am Anfang der Pflichten des Mieters (Art. 257, 257 a und 257 b). Es wird klaggestellt, dass mit dem Mietzins grundsätzlich sämtliche Leistungen des Vermieters abgegolten sind. Als Nebenkosten gelten jene Kosten, die dem Vermieter daraus entstehen, dass er dem Mieter Leistungen erbringt, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Aufwendungen des Vermieters, die der Erhaltung der Mietsache dienen, wie Aufwendungen für grössere Reparaturen oder Ersatzbeschaffung für ausgediente Teile der Mietsache sind indessen keine Nebenkosten.

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten in Verzug, so hat ihm der Vermieter eine Frist zur nachträglichen Erfüllung schriftlich anzusetzen. Die minimale Dauer dieser Frist richtet sich im Gegensatz zum früheren Recht nicht mehr nach der Dauer des Mietverhältnisses, sondern nach der Art der Mietsache. Sie beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Beahlt der Mieter innert der angesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257 d). Mangelnde Sorgfalt und Rücksichtnahme gehören im neuen Mietrecht ebenfalls zur Verletzung von Pflichten des Mieters und entsprechen materiell im Wesentlichen dem früheren Recht. In Anlehnung an die Rechtsprechung ist in Art. 257 f neu festgehalten, dass der Mieter Rücksicht auf Hausgenossen und Nachbarn zu nehmen hat. Verletzt der Mieter diese Pflicht, so hat der Vermieter das Recht, den Vertrag vorzeitig zu beenden; es gilt eine Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats. Im Unterschied zum früheren Recht braucht die Pflicht nicht andauernd verletzt zu werden. Abgedeckt ist nun auch der Fall, dass der

Mieter trotz Mahnung die gleiche Pflicht erneut verletzt. Eine fristlose Kündigung ist sogar vorgesehen, wenn der Mieter der Mietsache vor-
sätzlich schweren Schaden zufügt.

c) Beendigung des Mietverhältnisses

Hier sei vorerst auf Neuerungen im Zusammenhang mit dem Wechsel des Eigentümers der Mietsache hingewiesen. Nach dem bisherigen Recht unter dem Titel «Kauf bricht Mietsache» konnte der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses vom neuen Eigentümer nur fordern, wenn dieser sie übernommen hatte. Nach neuem Mietrecht (Art. 261) geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache ohne weiteres auf den Erwerber über. Der neue Eigentümer kann jedoch das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Diese neue Rechtslage ist von Bedeutung bei Mietverhältnissen mit einer längeren Vertragsdauer. Der Mieter kann sich auch hier grundsätzlich auf die Kündigungsschutzbestimmungen des neuen Mietrechts berufen.

Nach früherem Recht schuldete der Mieter den Mietzins auch dann, wenn er aus Gründen, die in seiner Person liegen, die Mietsache nicht mehr gebrauchen konnte. Diese Bestimmung ist insofern ohne praktische Bedeutung geblieben, als sich der Mieter nach allgemein anerkannter Rechtsprechung aus dem Mietvertrag lösen konnte, wenn er dem Vermieter zumutbare und zahlungsfähige Ersatzmieter stellte. Das neue Mietrecht verankert diese Gerichtspraxis in Art. 264. Im Gegensatz zur Regelung in verschiedenen Rahmenverträgen wird dabei nicht verlangt, dass der Mieter zwei oder drei Ersatzmieter stellt; es genügt, dass er einen einzigen Ersatzmieter vorschlägt, der die Bedingungen erfüllt.

Unter den Bestimmungen über die Kündigungsfristen und -termine figuriert eine neue Bestimmung über die verspätete Kündigung (Art. 266 a). Gestützt auf die Praxis des Bundesgerichts sieht das neue Mietrecht vor, dass die verspätete Kündigung für den nächstmöglichen Termin gilt. Diese Klarstellung war nötig, weil kantonale Gerichte eine verspätete Kündigung, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs für nichtig erklärten. Die Kündigungsfristen sind in Art. 266 c und 266 d gegenüber dem früheren Recht insofern geändert worden, als die Kündigungsfrist bei der Miete von Geschäftsräumen auf 6 Monate (früher 3 Monate) verlängert worden ist. Bei der Miete von Wohnungen bleibt es bei 3 Monaten. In beiden Fällen ist die Kündigung auf einen ortsüblichen Termin und bei Fehlen eines Ortsgebrauchs auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer auszusprechen.

Die Bestimmungen über die ausserordentliche Kündigung regeln die Fälle der wichtigen Gründe, des Konkurses des Mieters und den Tod des Mieters. Nach früherem Recht war die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigen Gründen nur bei Vorliegen befristeter Mietverhältnisse gege-

ben. Das neue Recht (Art. 266 g) erstreckt diese Möglichkeit auch auf die unbefristeten Mietverhältnisse, sofern die vertragliche Kündigungsfrist länger ist als die gesetzliche. Das neue Mietrecht präzisiert gegenüber dem früheren, dass die Frist, innert welcher die Sicherheit für künftige Mietzinse vom Mieter geleistet werden muss, schriftlich anzusetzen ist, falls der Mieter nach Übernahme der Mietsache in Konkurs fällt. Bei Tod des Mieters konnten bisher die Erben und der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn es für ein Jahr oder länger eingegangen wurde. Im neuen Recht (Art. 266 i) ist die Vertragsdauer nicht mehr erwähnt. Ferner soll das Mietverhältnis beim Tod des Mieters grundsätz-



lich nur noch von dessen Erben und nicht mehr vom Vermieter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin gekündigt werden können.

Eine neue Bestimmung (Art. 266 l) regelt die Form der Kündigung. Beide Parteien sind verpflichtet, schriftlich zu kündigen. Dabei muss der Vermieter ein vom Kanton genehmigtes amtliches Formular verwenden, welches angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Dient die gemietete Wohnung der Familie, so kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit Zustimmung des andern kündigen (Art. 266 m). Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sind dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266 n). Kündigungen, bei denen die erwähnten Formvorschriften nicht eingehalten werden, sind nichtig (Art. 266 o).

Art. 267 über die Rückgabe der Mietsache bestimmt, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die Mietsache in dem Zustand zu übergeben hat, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Im Gegensatz zum früheren Recht enthält diese Bestimmung keinen Hinweis mehr auf den Ortsgebrauch. Weiter lässt sie die bisher geltende Vermutung fallen, dass der Mieter die Mietsache in gutem Zustand empfangen hat. Dieser Verzicht ist darin begründet, dass ein guter Zustand der Mietsache nicht vermutet werden kann, wenn dem Mieter beim Beginn des Mietverhältnisses kein Rückgabeprotokoll aus dem vorhergehenden Mietverhältnis vorgelegt wurde.

Es obliegt dem Vermieter, die Mietsache bei der Rückgabe zu prüfen und dem Mieter Mängel zu melden, für welche dieser einstehen muss (Art. 267 a). Diese Obliegenheit ist nicht neu; sie ergab sich bis heute aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Versäumt der Vermieter seine Meldepflicht, so kann er für Schäden, die er hätte erkennen können, im Nachhinein keine Schadenersatzansprüche mehr stellen.

3. Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Der Erlass eines neuen Mietrechts wurde zum Anlass genommen, den Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ins ordentliche Recht zu überführen. Dabei wurden die grundlegenden Bestimmungen in den 8. Titel des OR übernommen. Die Ausführungsbestimmungen dazu, die bereits früher auf Verordnungsstufe galten, bilden Gegenstand einer vom Bundesrat am 9. Mai 1990 erlassenen und ebenfalls auf 1. Juli 1990 in Kraft gesetzten Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Die ins OR übernommenen Bestimmungen beinhalten zuerst die Definition der missbräuchlichen Mietzinse (Art. 269 und 269 a) und befassen sich im Anschluss daran mit den indexierten und gestaffelten Mietzinsen (Art. 269 b, 269 c). Es folgen Bestimmungen über Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter (Art. 269 d). Die Anfechtung des Mietzinses ist in den Art. 270 bis 270 e

geregelt. Dabei sind die Anfechtungsmöglichkeiten vielfältig. Nicht nur der Anfangsmietzins kann angefochten werden. Auch während der Mietdauer kann der Mieter den Mietzins und eine allfällige Mietzinserhöhung als missbräuchlich anfechten.

4. Kündigungsschutz

Der dritte Abschnitt des neuen Mietrechts enthält Bestimmungen über Rechtsbehelfe, welche einer Partei bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gegenüber Kündigungen der Gegenpartei zur Verfügung stehen. Auf die Anfechtbarkeit der Kündigung können sich beide Parteien berufen; hingegen kann nur der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.

a) Anfechtbarkeit der Kündigung

Zunächst wird in Art. 271 die Anfechtbarkeit in einer Generalklausel umschrieben: Anfechtbar ist eine Kündigung, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Die Anfechtbarkeit der Kündigung durch den Mieter ist in vier besonderen Fällen geregelt. Es gilt im weiteren eine Sperrfrist von 3 Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Damit sollen Ra- chekündigungen ausgeschlossen werden.

b) Erstreckung des Mietverhältnisses

Der Mieter kann gemäss Art. 272 die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. In einer nicht abschliessenden Aufzählung werden die einzelnen Gesichtspunkte genannt, welche die zuständige Behörde bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen hat. Hier ist hervorzuheben, dass der Eigenbedarf des Vermieters kein absoluter Ausschlussgrund mehr für die Erstreckung ist. Die Relativierung ist insofern wichtig, als sie der zuständigen Behörde ermöglicht, auch die Dringlichkeit des Eigenbedarfs zu prüfen.

Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist in bestimmten Fällen von vornherein ausgeschlossen (Art. 272 a), nämlich bei Zahlungsrückstand, bei Konkurs des Mieters sowie bei schwerwiegender Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter.

Die Dauer der Erstreckung ist in Art. 272 b geregelt. Die Höchstdauer der Erstreckung wird in Abweichung von der früheren Regelung von 3 auf 4 Jahre für die Wohnräume und von 5 auf 6 Jahre für die Geschäftsräume verlängert. Durch diese Verlängerung wird dem Mieter ein besserer Schutz geboten. Sie gewährt auch dem Richter einen grösseren Spielraum.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass für die Miete von Familienwohnungen eine Sonderbestimmung besteht (Art. 273 a). Der Ehegatte kann sich in gleicher Weise wie der Mieter selbst gegen eine Kündigung wehren. Auch der Ehegatte kann die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei der Kündigung zustehen.

5. Behörden und Verfahren

Der vierte Abschnitt des neuen Mietrechts enthält Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis (Art. 274 bis 274 g).

In den Gemeinden, die vom Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen erfasst wurden, gibt es seit Jahren paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsstellen, welche neben der Beratungstätigkeit versuchen, bei Streitigkeiten eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen. Diese Schlichtungsstellen haben sich in der Praxis bewährt, weshalb es nahe lag, sie auch im neuen Mietrecht vorzusehen. Art. 274 a schreibt den Kantonen vor, kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden einzusetzen, wobei auch die Zuständigkeit dieser Behörden umschrieben wird. Im übrigen sind die Kantone in der Ausgestaltung ihres Prozessrechts frei und können somit der Schlichtungsbehörde zusätzliche Kompetenzen einräumen.

Im Schlichtungsverfahren versucht die Schlichtungsbehörde, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen (Art. 274 e). Die Einigung gilt als gerichtlicher Vergleich. Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde in den gesetzlich vorgesehenen Fällen einen Entscheid. Dieser Entscheid wird rechtskräftig, wenn die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter anruft. Hat die Schlichtungsbehörde jedoch in ihrem Entscheid das Nichtzustandekommen der Einigung festgestellt, so muss die Partei, die auf ihrem Begehren beharrt, innert 30 Tagen den Richter anrufen. Der Richter entscheidet auch über zivilrechtliche Vorfragen und kann für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen treffen.