

## **Ausführungsgesetz**

*vom 9. Mai 1996*

### **über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG)**

---

#### *Der Grosse Rat des Kantons Freiburg*

gestützt auf den Achten Titel und den Achten Titel<sup>bis</sup> des Obligationenrechts (OR);

gestützt auf die Verordnung des Bundesrates vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG);

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 17. Oktober 1995;

auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

#### **1. KAPITEL**

##### **Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 1** Gegenstand und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Dieses Gesetz regelt die Anwendung der Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete und die nichtlandwirtschaftliche Pacht sowie die Anwendung der Bestimmungen der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

<sup>2</sup> Es gilt insbesondere für die Angelegenheiten, mit denen sich die Schlichtungsbehörden befassen.

## 2. KAPITEL

### Schlichtungsbehörden

#### 1. ABSCHNITT

##### Organisation

#### Art. 2 Örtliche Aufteilung

Als Schlichtungsbehörden im Sinne des Bundesrechts werden drei Kommissionen (die Kommissionen) eingesetzt, eine:

- a) für den Saanebezirk;
- b) für den Sense- und den Seebezirk;
- c) für den Greyerz-, den Glane-, den Broye- und den Vivisbachbezirk.

#### Art. 3 Zusammensetzung

<sup>1</sup> Die Kommissionen setzen sich aus einem Vorsitzenden, einem stellvertretenden Vorsitzenden und zu gleichen Teilen aus Vertretern der Vermieter und Vertretern der Mieter zusammen.

<sup>2</sup> Die Kommissionsmitglieder werden gemäss der Spezialgesetzgebung gewählt. Die betroffenen Kreise werden vorgängig angehört.

<sup>3</sup> Die Sekretäre werden vom Staatsrat nach Anhören der Kommissionen ernannt.

#### Art. 4 Arbeitsweise

Für die Sitzungen der Kommissionen ist die Anwesenheit von drei Mitgliedern erforderlich. Der Vorsitzende bezeichnet turnusgemäss seine beiden Beisitzer, die jeweils die genannten Kreise vertreten.

#### Art. 5 Vereidigung

...

#### Art. 6 Ausstand

<sup>1</sup> Die Artikel 53–56 des Gesetzes vom 22. November 1949 über die Gerichtsorganisation gelten sinngemäss für den Ausstand der Kommissionsmitglieder.

<sup>2</sup> Im Streitfall entscheiden die Kommissionen selber über den Ausstand. Der betreffende Beisitzer wird durch einen anderen ersetzt.

<sup>3</sup> Bei Ausstand des Vorsitzenden tritt der stellvertretende Vorsitzende an seine Stelle.

<sup>4</sup> Bei Ausstand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden ernennt der Staatsrat einen Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden der anderen Kommissionen als Stellvertreter oder wenn nötig einen Ad-hoc-Stellvertreter.

## 2. ABSCHNITT

### Aufgaben

#### Art. 7

Die Kommissionen übernehmen alle Aufgaben gemäss Bundesrecht.

## 3. ABSCHNITT

### Verfahren

#### Art. 8 Obligatorische Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der zuständigen Kommission im Sinne von Artikel 274b Abs. 1 Bst. a OR werden alle Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen vorgelegt, unabhängig von der Art der Forderungen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt das Verfahren bei einer Ausweisung, bei vorsorglichen Massnahmen, bei Beweissicherung und bei einer Widerklage.

#### Art. 9 Schlichtungsbegehren

<sup>1</sup> Die Kommission wird mit schriftlichem Gesuch angerufen, in dem der Sachverhalt und die Gründe kurz aufgeführt werden.

<sup>2</sup> Die Schlichtungsbegehren sind an das Wohnungsamt (das Amt) zu richten, das ein Verzeichnis dieser Begehren führt. Dieses leitet sie an den Vorsitzenden der zuständigen Kommission weiter.

<sup>3</sup> Der Vorsitzende teilt der Gegenpartei unverzüglich den Eingang eines Gesuches mit und setzt ihr für ihre Antwort und die Vorlage aller für die Beurteilung des Falles notwendigen Unterlagen eine kurze Frist.

<sup>4</sup> Geht ein Gesuch innert der vorgeschriebenen Frist an eine nicht zuständige Behörde, so wird es von Amtes wegen an die zuständige Behörde weitergeleitet, und die Frist gilt als eingehalten.

<sup>5</sup> Die bundesrechtlichen Vorschriften über die Frist zur Einreichung des Schlichtungsbegehrens bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Der Vorsitzende kann es ablehnen, auf offensichtlich unzulässige Begehren einzutreten.

#### **Art. 10** Anberaumung der Sitzung

Der Vorsitzende beraumt die Sitzung an, die in der Regel innert vierzig Tagen seit der Einreichung des Begehrens stattfinden muss.

#### **Art. 11** Vorladung

<sup>1</sup> Die Parteien werden mindestens zehn Tage zum voraus mit eingeschriebenem Brief unter Angabe des Gegenstandes der Sitzung vorgeladen.

<sup>2</sup> Dient die gemietete Sache der Familie oder dem Paar als Wohnung und bezieht sich der Streit auf die Gültigkeit der Kündigung oder die Erstreckung des Mietverhältnisses, so wird auch der Ehegatte oder der eingetragene Partner des Mieters vorgeladen, und zwar mit eingeschriebener separater Post.

#### **Art. 12** Verbeiständung und Vertretung

<sup>1</sup> Die Parteien nehmen persönlich an der Sitzung teil. Der Artikel 106 Abs. 2 der Zivilprozessordnung vom 28. April 1953 bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Parteien können sich vor der Kommission durch eine zur Ausübung des Anwaltsberufes zugelassene Person vertreten oder verbeiständen lassen.

<sup>3</sup> Der Vorsitzende kann einen Vertreter der Eigentümer- oder Mieterkreise oder den Verwalter der Mietsache ermächtigen, die Parteien zu verbeiständen oder zu vertreten. Der Beistand oder der Vertreter muss eine schriftliche Vollmacht vorweisen können, die angibt, ob er zu einem Vergleich ermächtigt ist.

#### **Art. 13** Nichterscheinen

<sup>1</sup> Erscheint der Kläger nicht und lässt er sich nicht vertreten, so wird das Begehren als zurückgezogen betrachtet. Der Artikel 186 Abs. 2 der Zivilprozessordnung vom 28. April 1953 gilt sinngemäss.

<sup>2</sup> Erscheint der Beklagte nicht und lässt er sich nicht vertreten, so wird die Schlichtung als nicht zustande gekommen betrachtet. Ist die Kommission zum Entscheid verpflichtet, so kann sie diesen auch in Abwesenheit des Betroffenen fällen.

**Art. 14** Schlichtung

<sup>1</sup> Die Kommission versucht, in der Sitzung eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.

<sup>2</sup> Hat die Kommission die Parteien angehört und erachtet sie es als zweckdienlich, so kann sie sich zurückziehen und einen Schlichtungsvorschlag ausarbeiten, der den beiden Parteien unverzüglich unterbreitet wird.

**Art. 15** Protokoll

<sup>1</sup> Über die Schlichtungssitzung wird ein Protokoll geführt.

<sup>2</sup> Darin wird insbesondere festgehalten:

- a) die Zusammensetzung der Kommission;
- b) die Namen und Adressen der Parteien und gegebenenfalls ihrer Vertreter oder Beistände;
- c) das Datum und die Anträge des Schlichtungsbegehrens;
- d) das Datum der Sitzung;
- e) die Namen und Personalien der Anwesenden;
- f) der Wortlaut der erzielten Einigung oder die Feststellung, dass keine Einigung zustande gekommen ist;
- g) gegebenenfalls die Erwähnung, dass eine Partei nicht erschienen ist;
- h) gegebenenfalls die Weigerung einer Partei, Unterlagen einzureichen.

**Art. 16** Entscheide

<sup>1</sup> In den im Bundesrecht vorgesehenen Fällen entscheidet die Kommission aufgrund der Anträge der Parteien.

<sup>2</sup> Das Sitzungsprotokoll enthält in diesem Fall zusätzlich zu den Punkten nach Artikel 15 eine Zusammenfassung der Aussagen der Parteien und der Zeugen.

**Art. 17** Eröffnung

<sup>1</sup> Die Eröffnung des Protokolls an die Parteien erfolgt entweder unverzüglich oder innert kurzer Frist mit eingeschriebener Sendung.

<sup>2</sup> Kommt es zu einem Entscheid, so wird den Parteien nur der Entscheid, und zwar mit eingeschriebener Sendung, eröffnet.

<sup>3</sup> Das Protokoll oder der Entscheid wird auch dem Ehegatten oder dem eingetragenen Partner des Mieters eröffnet, sofern die Bedingungen nach Artikel 11 Abs. 2 erfüllt sind.

<sup>4</sup> Eine Kopie des Protokolls oder des Entscheids wird dem Amt zugestellt.

<sup>5</sup> Im Protokoll oder im Entscheid wird auch erwähnt, dass die Parteien berechtigt sind, die Streitsache innert 30 Tagen nach der Eröffnung an das Mietgericht weiterzuziehen.

#### **Art. 18**      Ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Das Verfahren soll so einfach wie möglich sein. Die Beweismittel sind so weit zulässig, als sie einer raschen Beilegung des Streites dienen.

<sup>2</sup> Ergänzend gelten die Bestimmungen der Zivilprozessordnung, des Gesetzes über die Gerichtsorganisation und des Gesetzes über die Einführung der Mietgerichtsbarkeit sinngemäss für die Arbeitsweise und das Verfahren vor den Kommissionen.

#### **Art. 19**      Kostenfreiheit

<sup>1</sup> Das Verfahren vor den Kommissionen ist innerhalb der vom Bundesrecht vorgeschriebenen Grenzen kostenlos.

<sup>2</sup> Werden gestützt auf das Bundesrecht Gerichtskosten erhoben, so sind sie zwischen 100 und 2000 Franken anzusetzen.

### **3. KAPITEL**

#### **Information und Statistik**

#### **Art. 20**      Information

Die für Wohnungsfragen zuständige Direktion<sup>1)</sup> veröffentlicht im Staatskalender des Kantons Freiburg die Zusammensetzung der Kommissionen sowie ihre örtliche Zuständigkeit.

<sup>1)</sup> Heute: Volkswirtschaftsdirektion.

#### **Art. 21**      Statistik

<sup>1</sup> Die Kommissionen erstellen zuhanden des Amtes halbjährlich eine Statistik der ihnen unterbreiteten Fälle. Sie nennen für jeden Fall die von den Parteien angeführten Gründe und den Ausgang des Streits.

<sup>2</sup> Das Amt fasst halbjährlich einen Bericht zuhanden des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements.

## 4. KAPITEL

### Hinterlegung der Miete

#### Art. 22 Hinterlegungsstelle für Mieten

Als Hinterlegungsstelle für Mieten im Sinne von Artikel 259g OR gilt jede Anstalt, die dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen untersteht und im Kanton einen Sitz oder eine Agentur hat.

#### Art. 23 Formalitäten

<sup>1</sup> Will ein Mieter die Miete hinterlegen, so unterzeichnet er ein Formular, das folgende Angaben enthält:

- a) Personalien und Adresse des Mieters oder seines Bevollmächtigten;
- b) Art und Standort der gemieteten Räume ;
- c) Personalien und Adresse des Vermieters oder seines Bevollmächtigten;
- d) den vereinbarten Mietzins, seine Fälligkeit und den üblichen Zahlungsort;
- e) den Anteil der Miete, den er hinterlegen will;
- f) das Datum der Hinterlegung.

<sup>2</sup> Auf dem Formular ist ferner der Wortlaut des Artikels 259h Abs. 1 OR wiederzugeben.

<sup>3</sup> Die Hinterlegungsstelle bewahrt das Formular auf und lässt dem Mieter und dem Vermieter eine Kopie davon zukommen.

#### Art. 24 Kosten und Zinsen

<sup>1</sup> Die Hinterlegung des Mietzinses ist kostenlos.

<sup>2</sup> Sie wird verzinst, wenn sie länger als drei Monate dauert und der hinterlegte Betrag mindestens 5000 Franken erreicht. Der Staatsrat legt den Zinssatz fest.

#### Art. 25 Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

<sup>1</sup> Fallen hinterlegte Mietzinse gemäss dem Artikel 259h Abs. 1 OR dem Vermieter zu, so werden sie ihm von der Hinterlegungsstelle ausbezahlt, sobald er eine von der zuständigen Kommission erstellte Bestätigung vorlegt, wonach der Mieter sein Gesuch nicht fristgerecht eingereicht oder es zurückgezogen hat.

<sup>2</sup> Wurde ein Fall einer Kommission oder der richterlichen Behörde vorgelegt, so werden die hinterlegten Mieten entsprechend dem Entscheid oder dem Vergleich, der das Verfahren beendete, aufgeteilt.

## 5. KAPITEL

### Verschiedene Bestimmungen

#### **Art. 26** Aufbewahrung der vom Mieter geleisteten Sicherheiten

Der Vermieter oder sein Vertreter, der aufgrund des Mietvertrags Sicherheiten in Geld oder in Wertpapieren erhält, muss diese innert zehn Tagen bei einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstellten Anstalt mit Sitz oder Agentur im Kanton hinterlegen, und zwar auf einem Sparkonto oder Depot, das auf den Namen des Mieters lautet.

#### **Art. 27** Offizielles Formular

<sup>1</sup> Solange der Wohnungsmangel anhält, muss der Vermieter von Wohnungen im Kanton beim Abschluss eines neuen Mietvertrags das offizielle Formular nach Artikel 270 Abs. 2 OR verwenden.

<sup>2</sup> Das offizielle oder vom Kanton genehmigte Formular muss enthalten: die Miete und die Nebenkosten des Vormieters, die neue Miete und die Nebenkosten, die genauen Gründe für eine allfällige Mietzinserhöhung, das Anfechtungsrecht des Mieters nach Artikel 270 Abs. 1 OR, die Anfechtungsfrist und die Adresse der zuständigen Kommission.

<sup>3</sup> Das Formular muss dem Mieter spätestens am Tag der Übergabe der Mietsache überreicht werden.

<sup>4</sup> Der Staatsrat definiert in einem Beschluss den Begriff des Wohnungsmangels und legt die Einzelheiten für die Anwendung fest.

## 6. KAPITEL

### Schlussbestimmungen

#### **Art. 28** Änderung bisherigen Rechts

Das Einführungsgesetz vom 22. November 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SGF 210.1) wird wie folgt geändert:

...

**Art. 29**      Aufhebung bisherigen Rechts

Aufgehoben werden:

- a) der Ausführungsbeschluss vom 26. Juni 1990 zu den Bestimmungen des Obligationenrechts über den Mietvertrag (SGF 222.3.11);
- b) der Beschluss vom 18. Juli 1972 betreffend die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (SGF 222.3.21).

**Art. 30**      Inkrafttreten

Der Staatsrat wird mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt; er bestimmt das Datum des Inkrafttretens.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> *Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1997 (StRB 27.8.1996).*