

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^{bis} 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

¹ 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).

² ...

2. KAPITEL

Schlichtungsbehörden

Art. 2 Zusammensetzung und Ausstand

¹ Die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden (die Kommissionen) wird im Justizgesetz geregelt. Die Sekretäre werden nach Anhören der Kommissionen vom Staatsrat ernannt.

² Der Ausstand richtet sich nach der Zivilprozessordnung und dem Justizgesetz. Bei Ausstand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden ernennt der Justizrat einen Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden der anderen Kommissionen als Stellvertreter oder wenn nötig einen Ad-hoc-Stellvertreter.

Art. 3 Administrative Zuweisung

Die Kommissionen sind der für die Beziehungen zur richterlichen Gewalt zuständigen Direktion¹⁾ administrativ zugewiesen.

1) Heute: Sicherheits- und Justizdirektion.

Art. 4 Verfahren

¹ Das Verfahren ist in der Zivilprozessordnung geregelt.

² Die Schlichtungsbegehren sind an die zuständige Kommission zu richten.

³ Der Vorsitzende der Kommission kann beschliessen, auf offensichtlich unzulässige Begehren nicht einzutreten.

Art. 5–19

...

3. KAPITEL

Information und Statistik

Art. 20–21

...

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

¹ 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.

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

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

Art. 24 Kosten und Zinsen

¹ Die Hinterlegung des Mietzinses ist kostenlos.

² 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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.

³ Das Formular muss dem Mieter spätestens am Tag der Übergabe der Mietsache überreicht werden.

⁴ 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.¹⁾

¹⁾ *Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1997 (StRB 27.8.1996).*

