

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 66 (1974)
Heft: 3

Artikel: Eingabe des SGB zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-354650>

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: 18.04.2025

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

Eingabe des SGB zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen

Sehr geehrter Herr Bundesrat Brugger!

Mit Zirkular vom 24. September 1973 haben Sie die Spitzenverbände der Wirtschaft eingeladen, sich zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu äussern.

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, die Sie damit dem Schweiz. Gewerkschaftsbund bieten, zu diesem äusserst wichtigen Problem Stellung zu nehmen. Der Gewerkschaftsbund regte bereits bei der Abfassung des neuen Artikels 34^{septies} der Bundesverfassung an, den Gedanken der Allgemeinverbindlicherklärung darin zu verankern. Wir begrüßen deshalb eine Gesetzgebung über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und stimmen dem uns unterbreiteten Entwurf grundsätzlich zu.

Gestatten Sie uns jedoch einige kritische Bemerkungen. Wir stellen fest, dass der Gesetzesentwurf – im Gegensatz zur Regelung der Allgemeinverbindlicherklärung von Gesamtarbeitsverträgen – keinen sogenannten normativen Teil enthält. Der Gewerkschaftsbund empfindet dies als einen Mangel und schlägt vor, einen Artikel ins OR aufzunehmen, der den Bestimmungen der Rahmenmietverträge eine normative Wirkung verleiht.

Artikel 5 – wie es scheint, der wichtigste des Entwurfs – schreibt in Buchstabe b vor, der Rahmenmietvertrag müsse auf die Mehrheit der Mietverhältnisse im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich Anwendung gefunden haben. Die Frage, wie dies festgestellt werden soll, bleibt im Begleitbericht unbeantwortet. Diese Vorschrift kann zu grossen Schwierigkeiten führen. Wir schlagen Ihnen deshalb eine Änderung vor.

In Buchstabe d ist festzustellen, dass der allgemeinverbindlich zu erklärende Rahmenmietvertrag die Rechtsgleichheit nicht verletzen darf. Es liegt uns an folgender Klarstellung. Dieser Abschnitt darf nicht dazu führen, dass die in den Rahmenmietverträgen der welchen Schweiz vorgesehenen unterschiedlichen Kündigungsfristen in Frage gestellt werden, bzw. die AVE dieser Verträge aus diesem Grunde nicht möglich ist. Diese neuen Mietverträge sind für drei Jahre abgeschlossen. Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis nicht vorzeitig kündigen, wogegen der Mieter die Möglichkeit hat, seine Wohnung bereits nach einem Jahr – unter Berücksichtigung der vorgesehenen viermonatigen Kündigungsfrist – jeweils auf Quartalsende zu kündigen. Es handelt sich hier formell um eine Rechtsungleichheit, die aber begründet ist durch eine ungleiche wirtschaftliche Stellung und die dem Schutz der schwächeren Vertragspartei

dient. Diese Bestimmung in den welschen Verträgen hat sich gut bewährt und beruht übrigens auf langjährigen Erfahrungen. Sie sollte nicht preisgegeben werden. Wir sind deshalb der Meinung, dass in Buchstabe d eine entsprechende Präzisierung aufzunehmen ist.

Gestützt auf die obigen Betrachtungen gestatten wir uns, Ihnen folgende *Abänderungsvorschläge* zu unterbreiten.

Titel

Der Titel sollte wie folgt abgeändert werden:

«Bundesgesetz über die Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung.»

Begründung: Die nachstehend vorgeschlagenen Änderungen rufen nach dieser Präzisierung.

Artikel 5 Voraussetzungen

a) Unverändert.

b) Dieser Absatz sollte lauten:

«Der Rahmenmietvertrag muss von repräsentativen Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, abgeschlossen sein.»

c) Für diesen Absatz schlagen wir folgende Fassung vor:

«Es muss ein durch das Gesamtinteresse begründetes Bedürfnis nach einer allgemeinverbindlichen Regelung bestehen, insbesondere um möglichen Benachteiligungen der Mieter vorzubeugen oder sie zu vermeiden.»

(Die Worte: «infolge unverhältnismässig geringen Angebotes an Wohnraum» werden fallen gelassen.)

d) Absatz 1 – Unverändert.

Wir beantragen folgende Ergänzung als Absatz 2:

«Die in Rahmenmietverträgen enthaltene Bestimmung, die für Vermieter und Mieter ungleiche Kündigungsfristen enthalten, werden nicht als die Rechtsgleichheit verletzend betrachtet.»

e) Unverändert.

Begründung dieser Vorschläge

Zu 5b

Die Feststellbarkeit der Mehrheit der Mietverhältnisse scheint uns fragwürdig zu sein. Sicher müsste eine örtliche Behörde darüber

befinden. Es besteht die Gefahr, dass diese, um den Schwierigkeiten auszuweichen, erklärt, die Mehrheit der Mietverhältnisse sei noch nicht erreicht, und eine Allgemeinverbindlicherklärung könne somit nicht in Betracht kommen. Wir glauben nicht, dass eine seriöse Abklärung überhaupt möglich ist. In den grossen Städten könnte eine solche Untersuchung Monate beanspruchen und in dieser Zeit die Situation sich bereits wieder geändert haben, wenn die Mehrheit nur sehr knapp war.

Man sollte deshalb auf diese Forderung verzichten. Wenn, wie in der von uns vorgeschlagenen Fassung gefordert wird, dass die Organisationen wirklich repräsentativ sind, bietet dies auch die Gewähr dafür, dass ein grosser Teil der Vermieter und der Mieter den Rahmenmietvertrag als zweckmässig und angemessen betrachtet.

Zu 5c

Wir beantragen Streichung der Worte «infolge unverhältnismässig geringen Angebots an Wohnraum», weil dies nicht die einzig mögliche Benachteiligung der Mieter ist und es wenig Sinn hat, diese eine anzuführen und andere wegzulassen.

Zu 5d

Wie wir bereits angeführt haben, sollte durch einen Zusatz verhindert werden, dass die bereits sehr verbreiteten Mietverträge, die ungleiche Kündigungsfristen enthalten, aus diesem Grund nicht allgemeinverbindlich erklärt werden können.

Artikel 16 (neu) Ergänzung des Obligationenrechts

Das Obligationenrecht wird wie folgt ergänzt:

« Artikel 274a Rahmenmietvertrag

Durch Rahmenmietverträge, abgeschlossen zwischen repräsentativen Organisationen der Hauseigentümer und der Mieter oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, können Vorschriften für das Mietverhältnis der beteiligten Vermieter und Mieter aufgestellt werden.

Ein Rahmenmietvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form.

Mietverträge, die von auf einen Rahmenmietvertrag verpflichteten Vermietern und Mietern abgeschlossen werden, sind, soweit sie den darin aufgestellten Bestimmungen widersprechen und für den Mieter weniger günstig sind, nichtig.

Die nichtigen Bestimmungen werden durch diejenigen des Rahmenmietvertrages ersetzt.»

Begründung: Durch Aufnahme dieses Artikels ins OR erhielte der Rahmenmietvertrag normative Wirkung, was nicht nur die Allge-

meinverbindlicherklärung erleichtern dürfte, sondern auch, ähnlich wie beim Gesamtarbeitsvertrag, die Einwirkungspflicht der vertragsschliessenden Parteien auf ihre Mitglieder in einem langfristig bewältigbaren Ausmass halten würde.

Artikel 17 Schlussbestimmung

Artikel 16 des Entwurfs wird Artikel 17.

Wir hoffen sehr, dass unseren Vorschlägen Rechnung getragen werden kann, denn wir sind überzeugt, dass die Allgemeinverbindlicherklärung der Rahmenmietverträge dadurch erleichtert wird. Damit liessen sich die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter wesentlich verbessern.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat, die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Schweizerischer Gewerkschaftsbund