

Ablauf der Referendumsfrist 1. Oktober 1970

**Bundesgesetz**  
**über die Änderung des Obligationenrechts**  
**(Kündigungsbeschränkung im Mietrecht)**

(Vom 24. Juni 1970)

*Die Bundesversammlung*  
*der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,  
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. November 1968<sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

I

Das Obligationenrecht wird wie folgt geändert:

*Art. 267 (Randtitel)*

III. Kündigung

1. Im allgemeinen

*Art. 267a*

2. Erstreckung  
des Miet-  
verhältnisses

a. Grundsatz

<sup>1</sup> Hat die nach Artikel 267 gültige Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann die zuständige richterliche Behörde am Ort der gelegenen Sache das Mietverhältnis für Wohnungen um höchstens ein Jahr und für Geschäftsräume sowie mit solchen verbundene Wohnungen um höchstens zwei Jahre erstrecken.

<sup>2</sup> Hat der Mieter während der Erstreckungsfrist erfolglos unternommen, was ihm vernünftigerweise zugemutet werden kann, um die Härte abzuwenden, so kann die richterliche Behörde das Mietverhältnis unter den gleichen Voraussetzungen ein zweites Mal erstrecken, für Wohnungen aber höchstens um zwei weitere Jahre und für Geschäftsräume sowie mit solchen verbundene Wohnungen um höchstens drei weitere Jahre.

<sup>1)</sup> BBl 1968 II 849

<sup>3</sup> Das Begehren um Erstreckung ist das erste Mal innert dreissig Tagen seit Empfang der Kündigung, das zweite Mal spätestens sechzig Tage vor Ablauf der Erstreckungsfrist bei der richterlichen Behörde anhängig zu machen.

<sup>4</sup> Die richterliche Behörde hat einem begründeten Gesuch des Vermieters um Änderung der Vertragsbedingungen angemessen Rechnung zu tragen.

*Art. 267b*

<sup>1</sup> In gleicher Weise kann die richterliche Behörde ein Mietverhältnis erstrecken, wenn die Miete nach bestimmter Dauer oder auf einen bestimmten Zeitpunkt abläuft und der Vermieter ein schriftliches Gesuch des Mieters um Erstreckung des Mietverhältnisses abgelehnt oder unbeantwortet gelassen hat.

b. Verträge auf bestimmte Dauer

<sup>2</sup> Das Begehren um Erstreckung ist das erste Mal spätestens sechzig Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses, das zweite Mal spätestens sechzig Tage vor Ablauf der Erstreckungsfrist bei der richterlichen Behörde anhängig zu machen.

*Art. 267c*

Insbesondere darf das Mietverhältnis nicht erstreckt werden:

- a. wenn der Mieter oder ein Angehöriger seiner Hausgemeinschaft zu berechtigten Klagen Anlass gibt, namentlich wenn er trotz schriftlicher Mahnung vertragliche Abmachungen verletzt;
- b. wenn eine betriebseigene Wohnung in Verbindung mit einem Arbeitsvertrag vermietet wurde und dieser vom Mieter gekündigt oder wegen groben Verschuldens des Mieters aufgelöst wird;
- c. bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete.

c. Unzulässigkeit der Erstreckung

*Art. 267d*

<sup>1</sup> Die Erstreckung des Mietverhältnisses kann auch bei Untermiete erfolgen, doch darf das Untermietverhältnis nicht über den Zeitpunkt hinaus erstreckt werden, in welchem das Mietverhältnis des Untervermieters aufgelöst wird.

d. Untermiete, Einzelzimmer

<sup>2</sup> Die Erstreckung des Mietverhältnisses für möblierte Einzelzimmer ist ausgeschlossen.

*Art. 267e*

<sup>1</sup> Vertragsklauseln, wonach der Mieter zum voraus auf die Geltendmachung der Erstreckung des Mietverhältnisses oder auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet, sind nichtig.

e. Nichtig Abmachungen

<sup>2</sup> Ebenso sind Vertragsklauseln nichtig, wonach der Mieter sich verpflichtet, auf einseitiges Begehren des Vermieters hin belastende Änderungen des Mietvertrages bedingungslos anzunehmen.

*Art. 267f*

f. Verfahren

Die Kantone bestimmen die zuständige richterliche Behörde und das Verfahren, das eine rasche Beurteilung gewährleisten soll.

*Art. 290 (Randtitel)*

G. Beendigung  
I. Kündigungsrecht  
1. Im  
allgemeinen

*Art. 290a*

2. Beschränkung des Kündigungsrechts

Die Artikel 267a–267f sind sinngemäss anwendbar auf nichtlandwirtschaftliche Pachtverhältnisse, die sich auf Wohnungen oder Geschäftsräume beziehen.

II

<sup>1</sup> Dieses Gesetz tritt am 19. Dezember 1970 in Kraft.

<sup>2</sup> Erfolgte die Kündigung vor diesem Zeitpunkt, treten ihre Wirkungen aber erst nach dem 18. Dezember 1970 ein, so läuft die Frist zur Einreichung des ersten Begehrens gemäss Artikel 267a Absatz 3 vom 19. Dezember 1970 an.

Also beschlossen vom Ständerat

Bern, den 24. Juni 1970

Der Präsident: **Paul Torche**  
Der Protokollführer: **Sauvant**

Also beschlossen vom Nationalrat

Bern, den 24. Juni 1970

Der Präsident: **M. Eggenberger**  
Der Protokollführer: **Hufschmid**

*Der Schweizerische Bundesrat beschliesst:*

Das vorstehende Bundesgesetz ist gemäss Artikel 89 Absatz 2 der Bundesverfassung und Artikel 3 des Bundesgesetzes vom

17. Juni 1874 betreffend Volksabstimmung über Bundesgesetze  
und Bundesbeschlüsse zu veröffentlichen.

Bern, den 24. Juni 1970

Im Auftrag des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundeskanzler:

0388

**Huber**

Datum der Veröffentlichung: 3. Juli 1970

Ablauf der Referendumsfrist: 1. Oktober 1970

## **Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Kündigungsbeschränkung im Mietrecht) (Vom 24. Juni 1970)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1970
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	26
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	03.07.1970
Date	
Data	
Seite	12-15
Page	
Pagina	
Ref. No	10 044 736

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.