

JAAC 56.22

Bundesamt für Justiz, 10. Juni 1991

Bail.

Art. 266k CO. Congé extraordinaire pour une chose mobilière.

Applicabilité au crédit-bail (leasing) pour véhicule.

Mietvertrag.

Art. 266k OR. Ausserordentliche Kündigung bei beweglichen Sachen.

Anwendbarkeit auf Autoleasing.

Locazione.

Art. 266k CO. Disdetta eccezionale per cose mobili.

Applicabilità al leasing per autoveicoli.

Dem Bundesamt für Justiz (BJ) wurde die Frage gestellt, ob und gegebenenfalls wie Art. 266k OR auf Autoleasingverträge anwendbar sei. Das BJ gab folgende Antwort:

1. Art. 266k OR hat für Mietverträge über bewegliche Sachen die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung mit relativ kurzer Frist eingeführt.
2. Die Bestimmung entspricht wörtlich derjenigen des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts (Art. 268c); für ihre Auslegung kann somit auf die Ausführungen der bundesrätlichen Botschaft zur letzteren Norm zurückgegriffen werden (vgl. BBl 1985 I 1454).

Danach soll Art. 266k OR jene Mietverträge erfassen, «die einem Abzahlungskauf nahekommen». Solche Mietverträge lägen insbesondere dann vor, wenn die minimale Mietdauer derart berechnet sei, «dass mit den bis zum ersten möglichen Auflösungstermin geschuldeten Mietzinsen der Barkaufpreis der Mietsache bereits zu einem erheblichen Teil abbezahlt wäre». Dadurch werde nämlich für den Mieter ein faktischer Zwang zur Fortführung des Mietverhältnisses geschaffen. Diese Überlegungen liessen sich auf Mietverträge übertragen, die nicht ohne weiteres als Umgehungsgeschäfte im Sinne des Abzahlungs- beziehungsweise Konsumkreditrechts zu qualifizieren seien.

3. Art. 266k gab nur in der ständerätlichen Kommission Anlass zur Diskussion.

Daraus ergibt sich zum einen, dass die Bestimmung praktisch nur die befristeten Mietverträge betrifft (die unbefristeten mit sehr langen Kündigungsfristen sind nämlich höchst selten), die - wie beim Automobilleasing - auf Amortisation des Kauf- beziehungsweise Mietobjektes ausgelegt sind.

Zum zweiten ergibt sich daraus, dass der Vermieter keine Entschädigung für den allfälligen Wertverlust der Sache verlangen kann, weil dieser vom Mietzins aufgefangen und darin eingerechnet ist; nicht ausgeschlossen ist hingegen eine Entschädigung nach Schadenersatzrecht wegen ausserordentlicher Abnutzung.

4. Art. 266k OR ist eine relativ zwingende Bestimmung zugunsten des Mieters (vgl. *Roncoroni Giacomo*, Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht, in: mietrechtspraxis 1990, S. 76). Zulässig sind deshalb nur vertragliche Abmachungen, die für den Mieter günstiger sind, also sein Kündigungsrecht erleichtern, nicht aber solche, die seine Kündigungsmöglichkeiten einschränken.

5. Das neue Mietrecht kennt keine intertemporalrechtliche Bestimmung zu Art. 266k OR. Anzuwenden sind somit die Bestimmungen des Schlusstitels des ZGB (vgl. [BGE 94 II 245](#)).

Der Bundesrat ging davon aus, dass die zwingenden Bestimmungen des neuen Rechts nach Art. 3 SchlT ZGB ab Tag des Inkrafttretens auch auf bereits bestehende Mietverträge anwendbar sind; sein Entwurf (Art. 2 der Schlussbestimmungen zur OR-Revision) sah allerdings eine einjährige Frist zur Anpassung dieser Verträge an das neue Recht vor. Das Parlament hat diese Norm gestrichen, damit das revidierte Mietrecht ohne Verzögerung zur Anwendung kommt (vgl. Protokolle der Sitzungen der nationalrätlichen Kommission [unveröffentlicht], S. 159 f.).

Daraus darf nach Ansicht des BJ geschlossen werden, dass Art. 266k OR seit dem 1. Juli 1990 auch für Mietverträge gilt, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden.

6. Massgebend für die Bestimmung des Kündigungstermins nach Art. 266k OR ist der Beginn der Miete (z. B. 1. März): Der Mieter darf kündigen - unter Einhaltung einer 30tägigen Frist - auf das Ende des 3., 6., 9., 12. ... Monats nach Mietbeginn (z. B. auf Ende Mai, Ende August, Ende November ...).

Zu erwähnen - und zu betonen - ist noch, dass diese Stellungnahme rein konsultativen Charakter hat und dass diese Probleme allein vom Zivilrichter endgültig gelöst werden können.

JAAC 56.22 - Bundesamt für Justiz, 10. Juni 1991

In	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden
Dans	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
In	Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione
Jahr	1992
Année	
Anno	
Band	56
Volume	
Volume	
Seite	---
Page	
Pagina	
Ref. No	150 001 520

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.
Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.
Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.