

Die Mieterschutzverordnung der Stadt Bern vor Bundesgericht

Mit Entscheid vom 16. August 1917 hat die „Mietkommission der Stadt Bern“, welche aus einer Abteilung des Gewerbegerichtes besteht, auf das Ansuchen eines Mieters, dem seine Wohnung im Frühjahr 1917 auf den 1. November gekündigt worden war, diese Kündigung als ungerechtfertigt aufgehoben. Der Vermieter hatte als Kündigungsgründe angegeben: Lärm in der Wohnung des bisherigen Mieters, Hinauswerfen von Zigarrenstummeln und unsittliches Verhalten von Untermieter. Eine Mietpreissteigerung oder sonstige Ausbeutung einer Notlage war hier von Seiten des Vermieters nicht beabsichtigt, denn die Wohnung war inzwischen an einen Dritten zu einem bedeutend billigeren Preis weitervermietet worden, als der bisherige Mieter bezahlen wollte.

Der Entscheid der Mietkommission stützte sich auf den Beschluss des Bundesrates vom 18. Juni, sowie auf die kantonale und städtische Vollziehungsverordnung, wonach auf das Ersuchen eines Mieters sowohl eine vom Vermieter rechtzeitig geltend gemachte Mietzinserhöhung ganz oder teilweise unzulässig erklärt werden darf, wenn sie nach den Umständen des Falles als nicht gerechtfertigt erscheint, als auch Kündigungen von Mietverträgen überhaupt rückgängig gemacht werden können, wenn dieselben ungerechtfertigt erfolgten. Im übrigen sollte durch die bundesrätliche Verordnung weder an den gesetzlichen noch vertraglichen Pflichten und Rechten der Parteien, noch an der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Beurteilung privatrechtlicher Streitigkeiten etwas geändert werden.

Gegen diesen Entscheid der Mietkommission reichte der Vermieter beim Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde ein. Er berief sich darin auf Artikel 4 und 58 der Bundesverfassung (Rechtsverweigerung und Entzug des ordentlichen Richters) und machte namentlich geltend, daß es nicht in der Kompetenz der Mietkommission gelegen hätte, über die von ihm geltend gemachten Kündigungsgründe rein privatrechtlicher Natur zu entscheiden, daß dies vielmehr Sache des ordentlichen Richters gewesen wäre, der ihm dadurch entzogen worden sei. Ferner behauptete er, die stadtbernerische Verordnung sei bundesrechtswidrig, weil sie wegen ihrer rückwirkenden Kraft weiter gehe, als die bundesrätliche, und schließlich stellte er sich auf den Standpunkt, daß die bundesrätliche Verordnung dem Mieter nur Schutz gewähre gegen Ausbeutung seiner Notlage.

Das Bundesgericht hat den Rekurs aus folgenden Gründen einstimmig abgewiesen: Die Zuständigkeit des Bundesgerichtes ergibt sich daraus, daß es sich hier um einen nach bernischem Recht endgültigen Entscheid eines kantonalen Rechtsorganes in Anwendung eidgenössischen Rechtes handelt. Die Mietkommission ist zwar ein Spezialgericht, dessen Schaffung aber aus objektiven Gründen gerechtfertigt ist, die Rechtsgleichheit nicht verletzt und deshalb zu Artikel 58 der Bundesverfassung nicht im Widerspruch steht. Ein Einriff in die Rechte des ordentlichen Richters liegt nicht vor; dies wäre der Fall, wenn die Mietkommission in einem privatrechtlichen Streit aus dem Inhalt des Mietvertrages entschieden hätte; wenn sie sich zuständig erklärt hätte zur Beurteilung eines Streites wegen Auflösung des Mietvertrages aus Gründen, die im Obligationenrecht selbst vorgesehen sind: Verletzung der pflichtgemäßen Sorgfalt, Verzug, Konkurs oder Tod des Mieters oder wegen anderen wichtigen Gründen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unmöglich machen. Uebrigens sind die Kompetenzen einer solchen Kommission in der bundesrätlichen Verordnung selbst umschrieben. Sie beschlägt in erster Linie die Artikel 267/68 O. N., die durch die Notverordnung des Bundesrates — kantonale Vollziehungsverordnungen vorausgesetzt — dahin abgeändert worden sind, daß Mietverträge, die auf bestimmte oder unbestimmte Fristen abgeschlossen sind, nicht mehr nach dem freien Ermessen des Vermieters in den vertraglich oder im Gesetz vorgeschriebenen Fristen sollen gekündigt werden können, solche Kündigungen vielmehr nur noch erfolgen dürfen, wenn sie gerechtfertigt sind. Daß zur Erfassung einer solchen, ohne triftige Gründe erfolgten Kündigung der betroffene Mieter sich in einer eigentlichen Notlage, sei sie finanzieller oder anderer Natur, befinden müsse, ist nicht verlangt. Damit erledigt sich auch der zweite Einwand des Rekurrenten, die bundesrätliche Verordnung bezwecke lediglich den Schutz der Mieter vor Ausbeutung ihrer Notlage. Gestützt auf diese Notverordnung des Bundesrates, die das eidgenössische materielle Mietrecht mit Rücksicht auf die außerordentlichen Zeitumstände abändert, kann jede Kündigung oder Mietzinserhöhung, die ohne ernsthafte Gründe erfolgte, vom Mieter angefochten und deren Aufhebung erwirkt werden. Und wenn dies im vorliegenden Falle auch erfolgt ist, wo nach den aktenmäßigen Feststellungen die geltend gemachten Kündigungsgründe sich als haltlos erwiesen und für das angeblich unsittliche Verhalten der Untermieter sich keine bestimmten Tatsachen nachweisen ließen, so kann dieser Entscheid keineswegs als willkürlich bezeichnet werden. Nur in diesem Falle hätte das Bundesgericht aber den Rekurs aufheben können.

Schließlich kann auch der Rekurrent mit seiner letzten Einrede, die Mieterschutzverordnung der Stadt Bern gehe wegen ihrer rückwirkenden Kraft weiter als der Bundesratsbeschluss und sei deshalb ungültig, nicht gehört werden. Gemäß Artikel 7 der eidgenössischen Verordnung wird nämlich der Zeitpunkt für das Inkrafttreten der von den Kantonen und Gemeinden erlassenen Verordnungen durch diese selbst bestimmt. Diese Rückwirkung war tatsächlich ein Gebot der legislatorischen Zweckmäßigkeit.

Aus diesen Gründen hat das Bundesgericht den Rekurs einstimmig abgewiesen und den die Kündigung aufhebenden Entscheid der Berner Mietkommission bestätigt.