Ausführungsgesetz über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG)

vom 09.05.1996 (Fassung in Kraft getreten am 01.07.2015)

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 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 Schlichtungsbehörden

2.1

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

[1] Die Kommissionen sind der für die Beziehungen zur richterlichen Gewalt zuständigen Direktion [1)] administrativ zugewiesen.

Art. 4 Verfahren

[1] Das Verfahren ist in der Zivilprozessordnung geregelt.

[2] Die Schlichtungsbegehren sind an die zuständige Kommission zu richten.

[3] …

Art. 5 …

Art. 6 …

2.2

Art. 7 …

2.3

Art. 8 …

Art. 9 …

Art. 10 …

Art. 11 …

Art. 12 …

Art. 13 …

Art. 14 …

[1)] Heute: Sicherheits-, Justiz- und Sportdirektion.

Art. 15 …

Art. 16 …

Art. 17 …

Art. 18 …

Art. 19 …

3 Information und Statistik

Art. 20 …

Art. 21 …

4 Hinterlegung der Miete

Art. 22 Hinterlegungsstelle für Mieten

[1] 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 Verschiedene Bestimmungen

Art. 26 Aufbewahrung der vom Mieter geleisteten Sicherheiten

[1] 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 Schlussbestimmungen

Art. 28 Änderung bisherigen Rechts

[1] Das Einführungsgesetz vom 22. November 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SGF 210.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] 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

[1] Der Staatsrat wird mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt; er bestimmt das Datum des Inkrafttretens. [2)]

[2)] Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1997 (StRB 27.08.1996).

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
09.05.1996	Erlass	Grunderlass	01.01.1997	BL/AGS 1996 f 227 / d 230
14.11.2002	Art. 9	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 17	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 20	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 21	geändert	01.01.2003	2002_120
12.12.2002	Art. 12	geändert	01.07.2003	2003_005
26.06.2006	Art. 11	geändert	01.01.2007	2006_058
26.06.2006	Art. 17	geändert	01.01.2007	2006_058
11.05.2007	Art. 3	geändert	01.01.2008	2007_060
11.05.2007	Art. 5	aufgehoben	01.01.2008	2007_060
31.05.2010	Art. 1	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Abschnitt 2.1	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 2	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 3	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 4	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 6	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Abschnitt 2.2	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 7	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Abschnitt 2.3	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 8	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 9	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 10	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 11	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 12	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 13	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 14	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 15	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 16	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 17	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 18	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 19	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 20	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 21	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
19.12.2014	Art. 4	geändert	01.07.2015	2014_103

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	09.05.1996	01.01.1997	BL/AGS 1996 f 227 / d 230
Art. 1	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Abschnitt 2.1	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 2	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 3	geändert	11.05.2007	01.01.2008	2007_060
Art. 3	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 4	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 4	geändert	19.12.2014	01.07.2015	2014_103
Art. 5	aufgehoben	11.05.2007	01.01.2008	2007_060

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Art. 6	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Abschnitt 2.2	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 7	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Abschnitt 2.3	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 8	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 9	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 9	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 10	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 11	geändert	26.06.2006	01.01.2007	2006_058
Art. 11	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 12	geändert	12.12.2002	01.07.2003	2003_005
Art. 12	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 13	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 14	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 15	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 16	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 17	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 17	geändert	26.06.2006	01.01.2007	2006_058
Art. 17	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 18	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 19	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 20	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 20	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 21	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 21	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066