

## **BGE 116 III 49**

Bundesgericht (BGE), 1989-12-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_116 III 49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_116_III_49)

FR: ATF 116 III 49

IT: DTF 116 III 49

### **Regeste**

Regeste Obligationenrecht (Miete und Pacht). Änderung vom 15. Dezember 1989.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Mit Schreiben vom 6.ds. haben wir Sie darauf hingewiesen, dass - gemäss Art. 3 der Schlussbestimmungen zum Achten Titel und zum Achten Titelbis des Obligationenrechts (AS 1990 I S. 832) - auch das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs von der am 1. Juli 1990 in Kraft getretenen Revision des Obligationenrechts betroffen wird: a) Nach Art. 282 Abs. 1 SchKG konnte bei der Betreibung für Miet- und Pachtzinse mit dem Zahlungsbefehl die in den Art. 265 und 293 aOR vorgesehene Androhung verbunden werden, dass nach Ablauf der Nachfrist der Vertrag aufgelöst sei und der Gläubiger die sofortige Ausweisung des Mieters oder Pächters verlangen könne. Diese Verbindung der Betreibung mit der Ansetzung einer Nachfrist wird beseitigt. Neu kann der Vermieter - gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in der Fassung vom 15. Dezember 1989 - dem Mieter eine Zahlungsfrist von mindestens zehn Tagen, bei Wohn- und Geschäftsräumen von mindestens 30 Tagen ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter - gemäss Art. 257d Abs. 2 OR in der Fassung vom BGE 116 III 49 S. 50 15. Dezember 1989 - fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. In analoger Weise, mit einer anzusetzenden Zahlungsfrist von 60 Tagen, kann der Verpächter gegenüber dem Pächter nach Massgabe von Art. 282 OR in der Fassung vom 15. Dezember 1989 vorgehen. Zu beachten ist nun aber, dass die Androhung der Kündigung und der Ausweisung nicht mehr in den Zahlungsbefehl aufgenommen werden kann; vielmehr soll sie künftig getrennt von der Betreibung für Miet- und Pachtzinse ausgesprochen werden (Botschaft vom 27. März 1985, BBl 1985 I, S. 1477). Dieser Absicht entsprechend, sind die Art. 23 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 282 SchKG aufgehoben worden. b) Das Retentionsrecht des Vermieters und Verpächters, wie es Art. 272 und 286 Abs. 3 aOR für unbewegliche Sachen vorsahen, kann - gemäss Art. 268 Abs. 1 bzw. Art. 299c OR in der Fassung vom 15. Dezember 1989 - nur noch bei Miete oder Pacht von Geschäftsräumen ausgeübt werden. Entsprechend lautet nun Art. 283 Abs. 1 SchKG : "Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen können)..."

#### **E. 2**

Ces modifications législatives appellent la correction, respectivement la suppression, des formules de poursuite suivantes: Formule no 1: réquisition de poursuite Le chiffre 7 des explications reçoit le contenu suivant:

#### **E. 7**

Il creditore che, come locatore di locali commerciali, intende esercitare il suo diritto di ritenzione deve chiedere contemporaneamente la formazione di un inventario (mod. 39). Modulo 39 (Domanda per la formazione di un inventario) In due note a piè di pagina si richiama la circostanza che il diritto di ritenzione è dato solo in caso di locazione o affitto di locali commerciali e si riproduce la norma (nuova rispetto all'art. 272 cpv. 2 vCO) che regola il diritto di ritenzione sugli oggetti introdotti dal subconduttore; il tutto nel seguente modo: 1 Il diritto di ritenzione esiste solo in caso di locazione o affitto di locali commerciali (art. 268 cpv. 1 e 299c CO, art. 283 cpv. 1 LEF). 2 Il diritto di ritenzione del locatore si estende agli oggetti introdotti dal subconduttore nella misura in cui questi non abbia pagato la pigione al sublocatore (art. 268 cpv. 2 CO). Moduli 40 e 40a (Verbale per la formazione di un inventario) Invece di menzionare l'art. 272 vCO i nuovi moduli rinviano agli art. 268 e 299 c CO. Moduli 41b e 41c (Precetto esecutivo per pigioni e affitti con comminatoria di sfratto: ordinario e per abitazione familiare) BGE 116 III 49 S. 55 Dal momento che la comminatoria di disdetta e di sfratto non può più essere combinata con l'esecuzione, questi due moduli non devono più essere usati. Essi sono eliminati dalla raccolta dell'Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.