



Das „duale“ Mietrecht Gegenüberstellung der wichtigsten Inhalte der Gesetzesrevision

Gegenstand	Indexmodell	Kostenmodell
Geltungsbereich	Wohnräume ausser luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 150 m ² Nettowohnfläche. Geschäftsräume, sofern die Parteien keinen Ausschluss vereinbaren.	Wohnräume ausser luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 150 m ² Nettowohnfläche. Geschäftsräume, sofern die Parteien keinen Ausschluss vereinbaren.
Definition des Missbrauchs	Erhebliche Überschreitung der Vergleichsmiete.	Überschreitung des angemessenen Ertrags. (Bruttomiete im Verhältnis zum mietrechtlichen Anlagewert).
Berechnung der Vergleichsmiete	Gestützt auf anerkannte wissenschaftliche Methoden. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung der Räume.	
Berechnung der angemessenen Bruttorendite		Die Bruttorendite ist angemessen, wenn sie dem von der Schweiz. Nationalbank vierteljährlich veröffentlichten Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen entspricht, erhöht um einen altersabhängigen Zuschlag für Unterhaltskosten, einen Zuschlag für Betriebs- und Verwaltungskosten sowie einen Risikozuschlag von 0.3%. Die Höhe des Zuschlags für die Betriebskosten hängt vom Umfang der Überwälzung der Nebenkosten auf die Mieter ab.
Berechnung des mietrechtlichen Anlagewerts		Der Anlagewert entspricht den ursprünglichen Land- und Baukosten oder den nicht offensichtlich übersetzten Erwerbskosten, zuzüglich der wertvermehrenden Aufwendungen und des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital. Sind diese Kosten nicht bekannt oder offensichtlich übersetzt, so wird auf den um die Gebäudenebenkosten und die Altersentwertung bereinigten Gebäudeversicherungswert abgestellt und ein Zuschlag für die Landkosten aufgerechnet. Können diese Werte ausnahmsweise nicht ermittelt werden, so wird der Anlagewert durch ein Realwert-Gutachten festgelegt.
Festlegung des Anfangsmietzins	Frei, doch von der Mieterschaft unter Berufung auf die Vergleichsmiete generell als missbräuchlich anfechtbar. Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, sofern er die Vergleichsmiete bei 30 und mehr Jahre alten Bauten um 15% und bei jüngeren Bauten um 10% überschreitet. Sind Erneuerungen erfolgt, so wird ein wirtschaftlich massgebendes Baujahr festgelegt.	Frei, doch von der Mieterschaft unter Berufung auf einen unangemessenen Ertrag (Bruttorendite) generell als missbräuchlich anfechtbar.

Ordentliche Mietzinsanpassungen	Bei Wohnungen kann der Mietzins einmal jährlich im Ausmass von 80% und bei Geschäftsräumen im Ausmass von 100% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Anpassung ist jeweils frühestens 12 Monate nach Vertragsabschluss oder seit der letzten Geltendmachung möglich.	Der Mietzins kann an die veränderten Kosten angepasst werden. Massgebend sind die Entwicklung des von der Schweiz. Nationalbank vierteljährlich veröffentlichten Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen, die Teuerung auf dem Eigenkapital und die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten. Für Letztere kann auf eine vom Bundesrat festgelegte Pauschale oder auf die effektive Kostenentwicklung abgestellt werden.
Wahl und Wechsel der Anpassungsmethode	Haben die Parteien keine Anpassungsmethode vereinbart, so gilt die Indexmiete. Ausser nach Handänderungen ist ein Wechsel der Anpassungsmethode im geltenden Mietverhältnis nicht zulässig.	Haben die Parteien keine Anpassungsmethode vereinbart, so gilt die Indexmiete. Ausser nach Handänderungen ist ein Wechsel der Anpassungsmethode im geltenden Mietverhältnis nicht zulässig.
Periodische Überprüfungsmöglichkeit durch Mieter und Vermieter	Im geltenden Mietverhältnis können beide Parteien keine Überprüfung des Mietzinses nach absoluter Methode verlangen.	Der Vermieter kann den Mietzins nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren an den angemessenen Ertrag (Bruttorendite) anpassen. Umgekehrt kann der Mieter im gleichen Rhythmus eine Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn dieser den angemessenen Ertrag (Bruttorendite) übersteigt.
Mietzinsanpassungen nach Handänderung	Der Mietzins darf höchstens bis zum Mietzins vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume angepasst werden, aber nur, wenn der Verkäufer während mindestens zwei Jahren Eigentümer der Liegenschaft gewesen ist. Der Mieter kann nach der Handänderung die Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses nach absoluter Methode verlangen.	Eine Mietzinserhöhung ist zulässig, wenn sie nicht auf offensichtlich übersetzten Erwerbskosten beruht, und der Verkäufer während mindestens zwei Jahren Eigentümer der Liegenschaft gewesen ist. Der Mieter kann nach der Handänderung die Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses nach absoluter Methode verlangen.
Überwälzung von Mehrleistungen	Bei Mehrleistungen kann der Vermieter den Mietzins im Umfang der angemessenen Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investitionen erhöhen. Für ökologisch sinnvolle Verbesserungen sollen in der Verordnung grosszügigere Überwälzungsmöglichkeiten festgelegt werden.	Bei Mehrleistungen kann der Vermieter den Mietzins im Umfang der angemessenen Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investitionen erhöhen. Für ökologisch sinnvolle Verbesserungen sollen in der Verordnung grosszügigere Überwälzungsmöglichkeiten festgelegt werden.
Mietzinsvorbehalte	Beim Abschluss eines Mietvertrags sind Vorbehalte unzulässig.	Beim Abschluss eines Mietvertrags sind Vorbehalte unzulässig.
Übergangsbestimmungen	Sofern die Parteien nicht bis ein Jahr nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung die indexierte Miete schriftlich vereinbart haben, gilt für Mietzinsanpassungen in den „altrechtlichen“ Mietverhältnissen das Kostenmodell. Vor Mietzinserhöhung: Berichtigung des Mietzinses gemäss des vom Bundesrat festzulegenden Referenzzinssatzes.	Sofern die Parteien nicht bis ein Jahr nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung die indexierte Miete schriftlich vereinbart haben, gilt für Mietzinsanpassungen in den „altrechtlichen“ Mietverhältnissen das Kostenmodell. Vor Mietzinserhöhung: Anpassung des Mietzinses an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinsatz.