

In kursiver Schrift = Änderungen

Obligationenrecht (Neue Regelungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)

Der Achte Titel des Obligationenrechts¹ wird wie folgt geändert:

Art. 253b Abs. 2

² Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche.

A. Missbräuchliche Mietzinse

Art. 269 I. Anfangsmietzinse für Wohnräume

¹ Anfangsmietzinse für Wohnräume sind missbräuchlich, wenn sie die massgebliche Bandbreite überschreiten.

² Die Bandbreite berechnet sich aufgrund des Mittelwerts der landesweit in repräsentativen Statistiken erhobenen Mietzinse für vergleichbare Wohnräume. Sie umfasst die dem Mittelwert am nächsten liegenden 90 Prozent der Mietzinse für Wohnräume, bei denen das Mietverhältnis in der Periode von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der statistischen Erhebung begonnen hat.

³ Der Vergleich erfolgt aufgrund statistischer Erhebungsmodelle, die auf anerkannten wissenschaftlichen Methoden basieren. Bei der Festlegung der Erhebungsmodelle sind die Mieter- und Vermieterverbände sowie weitere interessierte Organisationen und Fachstellen anzuhören.

⁴ Kriterien für die Vergleichbarkeit der Wohnräume sind insbesondere deren Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung.

⁵ Der Bundesrat umschreibt die statistischen Erhebungsmodelle und die Vergleichbarkeitskriterien näher.

⁶ Bestehen kantonale oder kommunale Erhebungen, die die Voraussetzungen nach den Absätzen 2 und 3 erfüllen, so kann das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement auf Gesuch des Kantons oder der Gemeinde entscheiden, dass die Bandbreite aufgrund dieser Erhebungen festgelegt wird.

Art. 269a II. Anfangsmietzinse für Geschäftsräume

Anfangsmietzinse für Geschäftsräume sind missbräuchlich, wenn sie den Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse überschreiten.

B. Mietzinsanpassungen während der Mietdauer

Art. 269b I. Grundsätze

Mietzinsanpassungen während der Mietdauer sind zulässig, wenn sie:

¹

- a. sich auf die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise stützen (Landesindex);
- b. in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind;
- c. bei Geschäftsräumen in einer Vereinbarung vorgesehen sind, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt;
- d. den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags entsprechen;
- e. durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind.

Art. 269c II. Anpassungen an den Landesindex

¹ Der Vermieter kann den Mietzins ganz oder teilweise an die Differenz anpassen, die zwischen dem Indexstand bei Vertragsabschluss oder der letzten Mietzinsanpassung und dem Indexstand nach einem oder mehreren ganzen Jahren seit Vertragsabschluss besteht.

² Bei einem gesunkenen Indexstand muss der Vermieter den Mietzins entsprechend herabsetzen

³ Übersteigt die durchschnittliche Jahreststeuerung während zwei aufeinanderfolgenden Jahren fünf Prozent, so ordnet der Bundesrat eine Reduktion des höchstens zulässigen Überwälzungssatzes an.

Art. 269d III. Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269e IV. Mehrleistungen des Vermieters

¹ Mietzinserhöhungen wegen Mehrleistungen des Vermieters dürfen den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

² Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen können nur dann vor Ablauf eines Jahres nach dem Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden, wenn sie bei Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

Art. 269f C. Gemeinnützige Wohnbauträger

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 269g D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- b. sie nicht begründet;

c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zulasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁴ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Art. 270 Abs. 2

² Im Fall von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars nach Artikel 269g Absatz 1 beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a Abs. 1

¹ Der Mieter kann die Herabsetzung des Mietzinses auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn:

- a. der Stand des Landesindexes nach einem oder mehreren ganzen Jahren seit Vertragsabschluss tiefer ist als bei Vertragsabschluss oder der letzten Mietzinsanpassung;
- b. der Mietzins für Geschäftsräume gemäss Vereinbarung vom Umsatz des Geschäfts abhängt und der Umsatz abgenommen hat;
- c. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags folgt und diese nicht eingehalten werden.

Art. 270b Abs. 1

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Artikel 269b anfechten.

Übergangsbestimmungen zur Änderung des Achten Titels vom ...

Art. 1

¹ Mit Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung unterstehen alle Mietverträge von Wohn- und Geschäftsräumen dem neuen Recht.

² Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, kann der Vermieter die Anpassungen des Mietzinses nach dem bisherigen Recht vornehmen, solange der massgebende Referenzzinssatz für Hypotheken den Wert von 4,5 Prozent nicht übersteigt, längstens aber während fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Änderung. Dem Mieter stehen die Herabsetzungsansprüche nach bisherigem Recht zu.

³ Nach der ersten Mietzinsanpassung nach neuem Recht gilt für alle späteren Anpassungen ausschliesslich das neue Recht.

Art. 2

¹ Mietzinserhöhungen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt wurden, unterstehen dem bisherigen Recht.

² *Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses, die vor Inkrafttreten dieser Änderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden, unterstehen dem bisherigen Recht.*

Art. 3

¹ *Für Mietverhältnisse, die bei Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung bestehen, gilt der Stand des Landesindex bei Inkrafttreten der Änderung als Basis.*

² *Wurden gestützt auf Artikel 1 Absatz 2 Mietzinsanpassungen nach bisherigem Recht vorgenommen, so gilt der Stand des Landesindex zum Zeitpunkt, in dem die letzte Anpassung nach bisherigem Recht wirksam wurde, als Basis.*

Art. 4

Für Mietverhältnisse mit indexierten Mietzinsen, die bei Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung bestehen, gilt bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer das bisherige Recht.

Art. 5

Für Mietverhältnisse, die bei Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung bestehen, gilt Artikel 253b Absatz 2 des bisherigen Rechts.