Obligationenrecht

(Miete)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...¹,
beschliesst:*

I

Der Achte Titel (Die Miete) des Obligationenrechts² wird wie folgt geändert:

Art. 253b Abs. 2

²Sie gelten nicht für die Miete von:

- a. Geschäftsräumen, sofern die Parteien den Ausschluss vereinbaren;
- b. luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche.

Art. 269

A. Missbräuchlicher Mietzins
I. Grundsatz

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume (Art. 269b) erheblich überschreiten.

² Haben die Parteien gestützt auf Artikel 269e Absatz 1 Buchstabe b die Angleichung an veränderte Kosten als Anpassungsmethode vereinbart, so ist der Mietzins missbräuchlich, wenn er den angemessenen Ertrag überschreitet. Der angemessene Ertrag entspricht der Bruttorendite (Art. 269c) bezogen auf den mietrechtlichen Anlagewert (Art. 269d).

Art. 269a

¹ BBl ...
² SR 220

II. Anfangsmietzins

¹ Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume (Art. 269b) in erheblichem Ausmass überschreiten.

² Die zulässige Überschreitung beträgt:

- a. bei Bauten, die älter als 30 Jahre sind, 15 Prozent;
- b. bei Bauten, die bis 30 Jahre alt sind, 10 Prozent.

³ Sind Erneuerungen erfolgt, so wird entsprechend dem Erneuerungsumfang ein wirtschaftlich massgebendes Baujahr festgelegt.

⁴ Bei der kostenbestimmten Miete (Art. 269e Abs. 1 Bst. b) ist ein Anfangsmietzins missbräuchlich, wenn er den angemessenen Ertrag (Art. 269 Abs. 2) überschreitet.

⁵ Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines von ihnen genehmigten Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 269b

III. Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume

¹ Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Bauphase und Ausstattung der Räume.

² Bei Wohnräumen ermittelt die zuständige Verwaltungseinheit des Bundes die Vergleichsmieten nach den Kriterien von Absatz 1 mindestens einmal jährlich; dabei stützt sie sich auf anerkannte wissenschaftliche Methoden, die offizielle Statistiken verwenden und die Mietpreise bestmöglich wiedergeben. Sie hört die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

³ Bei Geschäftsräumen sind die Mietzinse von drei vergleichbaren Objekten in Betracht zu ziehen.

Art. 269c

IV. Kostenbestimmter Mietzins
1. Angemessene Bruttorendite

¹ Eine Bruttorendite ist angemessen, wenn sie dem von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich veröffentlichten Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen entspricht, erhöht um einen vom Alter der Liegenschaft abhängigen Zuschlag für Unterhaltskosten, einen Zuschlag für Betriebs- und Verwaltungskosten sowie einen Risikozuschlag von 0,3 Prozent.

² Die Höhe des Zuschlags für die Betriebskosten ist abhängig vom Umfang der Überwälzung der Nebenkosten auf die Mieter.

Art. 269d

2. Mietrechtlicher Anlagewert

¹ Der mietrechtliche Anlagewert entspricht den ursprünglichen Land- und Baukosten oder den Erwerbskosten, soweit letztere nicht offensichtlich übersetzt sind, zuzüglich der wertvermehrenden Aufwendungen und des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital.

² 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.

³ Können weder die ursprünglichen Land- und Baukosten oder Erwerbskosten noch der Gebäudeversicherungswert ermittelt werden, so wird der mietrechtliche Anlagewert durch ein Realwert-Gutachten festgelegt.

Art. 269e

B. Mietzinserhöhungen
I. Während der Mietdauer
1. Grundsatz

¹ Die Parteien können eine der folgenden Methoden zur Anpassung des Mietzinses vereinbaren:

- a. Anpassung an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (indexierte Miete, Art. 269f);
- b. Anpassung an veränderte Kosten (kostenbestimmte Miete, Art. 269g);
- c. Staffelung des Mietzinses (Art. 269h);
- d. Anpassung auf Grund eines Rahmenmietvertrages;
- e. bei Geschäftsräumen: Anpassung ganz oder teilweise an den Umsatz des Geschäftes.

² Haben die Parteien keine Anpassungsmethode vereinbart, so gilt die indexierte Miete.

³ Ein Wechsel der Anpassungsmethode im laufenden Mietverhältnis ist unter Vorbehalt von Artikel 269j Absatz 2 nicht zulässig.

⁴ Eine Mietzinserhöhung kann zudem vorgenommen werden:

- a. wenn sie durch Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269i) begründet ist;
- b. bei Handänderungen (Art. 269j).

Art. 269f

2. Bei der indexierten Miete

¹ Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass von 80 Prozent der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise anpassen.

² Bei Geschäftsräumen kann eine Anpassung von bis zu 100 Prozent vereinbart werden.

3. Bei der kostenbestimmten Miete

Art. 269g

¹ Der Vermieter kann den Mietzins an die veränderten Kosten anpassen.

² Massgebend sind die Entwicklung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich veröffentlichte Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen, die Teuerung auf dem Eigenkapital und die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten.

³ Die Teuerung auf den Unterhalts- und Betriebskosten kann jeweils gestützt auf eine vom Bundesrat festgelegte Pauschale oder auf Grund der effektiven Entwicklung der Kosten berücksichtigt werden. Sie kann jedoch nur geltend gemacht werden, soweit sie nicht durch vernachlässigten Unterhalt begründet ist.

Art. 269h

4. Staffelung

Vereinbarungen, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, sind nur gültig, wenn:

- a. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- b. der Betrag jeder Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269i

5. Bei Mehrleistungen

Bei Mehrleistungen kann der Vermieter den Mietzins im Umfang der angemessenen Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investitionen erhöhen.

Art. 269j

6. Bei Handänderungen

¹ Eine Mietzinserhöhung auf Grund einer Handänderung der Liegenschaft ist nur zulässig, wenn der Verkäufer während mindestens zwei Jahren Eigentümer der Liegenschaft gewesen ist. Bei der indexierten Miete darf der Mietzins dabei höchstens bis zum Mietzins vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume nach Artikel 269b Absätze 2 und 3 angepasst werden. Bei der kostenbestimmten Miete ist eine Mietzinserhöhung nach den Artikeln 269c und 269d nur zulässig, wenn sie nicht auf offensichtlich übersetzten Erwerbskosten beruht.

² Die Vertragsparteien können nach der Handänderung der Liegenschaft einen Wechsel der Anpassungsmethode nach Artikel 269e Absatz 1 Buchstaben a und b vereinbaren, solange seither keine Mietzinserhöhung nach der bisher geltenden Anpassungsmethode mitgeteilt worden ist. Nach dem Wechsel der Anpassungsmethode ist eine Mietzinserhöhung nach Absatz 1 nicht mehr zulässig.

Art. 269k

7. Nach Ablauf einer Vertragsdauer von sieben Jahren

Bei der kostenbestimmten Miete kann der Vermieter den Mietzins nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren an den angemessenen Ertrag nach den Artikeln 269c und 269d anpassen.

Art. 269l

II. Unzulässigkeit von Vorbehalten bei Vertragsabschluss

Ein Vorbehalt, wonach der Mietzins die Kosten nicht vollständig deckt oder der als Berechnungsbasis dienende Indexstand nicht ausgeschöpft wird, ist beim Abschluss eines Mietvertrages nicht zulässig.

Art. 269m

III. Vorgehen bei Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

¹ Der Mietzins kann nur auf den jeweils nächsten Kündigungstermin erhöht werden.

² Der Vermieter muss die Mietzinserhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der vertraglichen Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen.

³ Bei Verträgen mit indexierten Mietzinsen und einer festen Dauer von mehr als zwei Jahren kann eine Mietzinserhöhung gestützt auf die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269f) auf einen Termin hin mitgeteilt werden, der nicht einem vertraglichen Kündigungstermin entspricht.

⁴ Die Mietzinserhöhung muss in der Mitteilung begründet werden.

⁵ Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird;
- b. die Begründung fehlt;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

⁶ Die Absätze 1, 2, 4 und 5 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁷ Für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269h) oder Umsatzabhängigkeit (Art. 269e Abs. 1 Bst. e) genügt die schriftliche Mitteilung.

Art. 269n

IV. Gemeinnützige Wohnbauträger

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

Art. 270

C. Anfechtung des Mietzinses
I. Anfechtung des Anfangsmietzinses

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

Art. 270a

II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innerhalb von 30 Tagen nach der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten

² Er kann dabei nicht geltend machen, der Mietzins sei missbräuchlich im Sinne von Artikel 269. Vorbehalten bleibt die Anfechtung von Mietzinserhöhungen nach Artikel 269j Absatz 1 und Artikel 269k.

³ Der Mieter kann sonstige Änderungen des Mietvertrags, die der Vermieter einseitig zu seinen Lasten vornimmt, namentlich eine Verminderung der bisherigen Leistungen oder die Einführung neuer Nebenkosten, innert 30 Tagen nach der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Art. 270b

III. Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer

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

- a. bei der indexierten Miete der Landesindex der Konsumentenpreise gesunken ist; diese Anfechtung ist einmal jährlich möglich;
- b. bei der kostenbestimmten Miete der von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentliche Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen gesunken ist;
- c. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden;
- d. der Mietzins für Geschäftsräume gemäss Vereinbarung vom Umsatz des Geschäfts abhängt und der Umsatz abgenommen hat.

² Der Vermieter kann die Einrede, dass der Mietzins unter den Mietzinsen vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume nach Artikel 269b Absätze 2 und 3 liegt oder keinen angemessenen Ertrag ermöglicht, nicht anbringen.

³ Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.

Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

⁴ Absatz 3 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270c

IV. Überprüfung
des Mietzinses
auf Missbräuch-
lichkeit

¹ Bei der kostenbestimmten Miete kann der Mieter nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren eine Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn dieser den angemessenen Ertrag nach Art. 269 Abs. 2 übersteigt.

² Der Mieter kann zudem nach einer Handänderung der Liegenschaft die Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses nach Artikel 269 verlangen.

Art. 270d

V. Weitergeltung
des Mietvertra-
ges während des
Anfechtungsver-
fahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zu Stande kommt; und
- b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Gerichts.

Art. 270e

Aufgehoben.

Art. 274a Abs.1 Bst. c^{bis} und Abs.2 zweiter Satz

B. Schlichtungs-
behörde

¹ Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:

c^{bis}. alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5 000 Franken entscheiden, sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat;

² ...Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen.

II

Übergangsbestimmungen der Änderung vom ... zum Achten Titel.

Art. 1

Mietverhältnisse, die nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung beginnen, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 2

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

² Dem alten Recht unterstehen auch Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden.

Art. 3

Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt für Mietzinsanpassungen die kostenbestimmte Miete, sofern die Parteien nicht bis ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung schriftlich die indexierte Miete vereinbart haben.

Art. 4

Mietverhältnisse mit indexierten Mietzinsen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer dem alten Recht.

Art. 5

¹ Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat und für das neu die Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise massgebend ist, kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er gleichzeitig den bisherigen Mietzins an den vom Bundesrat festzulegenden hypothekarischen Referenzzinssatz anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinssatz basiert.

² Basiert der Mietzins hingegen auf einem Hypothekarzinssatz, der tiefer ist als der vom Bundesrat festgelegte Referenzzinssatz, so kann der Vermieter den bisherigen Mietzins an diesen Hypothekarzinssatz anpassen.

³ Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat und für das die kostenbestimmte Miete nach neuem Recht massgebend ist, kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er gleichzeitig den bisherigen Mietzins an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinzsatz nach bisherigem Recht anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinzsatz basiert.

⁴ Basiert der Mietzins hingegen auf einem tieferen Hypothekarzinzsatz als demjenigen, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gesetzesänderung galt, so kann der Vermieter den bisherigen Mietzins an diesen Hypothekarzinzsatz anpassen.

Art. 6

¹ Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben, gilt für die Indexierung nach neuem Recht der Indexstand bei Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung als Basis.

² Eine Anpassung an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise kann frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erfolgen.

Art. 7

Für Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt hinsichtlich Artikel 253b Absatz 2 weiterhin das bisherige Recht.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.