

Änderung des Obligationenrechts (Miete)

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

ERLÄUTERNDER
BERICHT

Obligationenrecht (Miete) Änderung

A Allgemeines

1. Ausgangslage

Das heutige Mietrecht ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Es hat, basierend auf einer Gesamtrevision, den früheren Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahre 1972 abgelöst. Alle mietrechtlichen Bestimmungen sind seither im Obligationenrecht (OR) zusammengefasst. Auch nach Inkrafttreten des neuen Rechts wurden jedoch sowohl von Mieter- wie auch von Vermieterseite immer wieder Rufe nach Änderungen laut.

Am 14. März 1997 hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht, dies mit dem Ziel, den Kündigungs- und Preisschutz zu verstärken. Die Volksinitiative ging von der Kostenmiete als alleiniger Mietzinsanpassungsmethode aus und legte für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsveränderungen einen sogenannten geglätteten Hypothekarzinssatz fest. Zudem wären die Kündigungsbestimmungen verschärft, die Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit der Handänderung einer Liegenschaft begrenzt und eine generelle Formularpflicht statuiert worden.

Der Bundesrat lehnte die Volksinitiative ab, insbesondere da sie die Kostenmiete als alleinige Mietzinsanpassungsmethode zementierte, und stellte ihr einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber, der das Problem der Koppelung von Hypothekarzinssatz und Mietzins grundsätzlich lösen und wesentliche Vereinfachungen bewirken sollte. Gemäss dem indirekten Gegenvorschlag sollten die Mietzinse in erster Linie auf Grund der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Bundesrat schlug eine Anpassung im Ausmass von höchstens 80 Prozent vor, in der Parlamentsdebatte wurde der Überwälzungssatz auf 100 Prozent erhöht. Für die Ermittlung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wurde nicht mehr auf den übersetzten Ertrag abgestellt, sondern auf die Vergleichsmieten, für deren Anwendung der Bund die erforderlichen Instrumente bereit stellen sollte. Des Weiteren wurde eine zeitliche Staffelung von Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen vorgesehen und den Schlichtungsbehörden wurde eine Entscheidungskompetenz für alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken zugesprochen. Verzichtet hat das Parlament auf den Vorschlag des Bundesrates, die Parteien bei Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20'000 Franken von richterlichen Gebühren zu befreien. Keine Änderungen waren im Bereich des Kündigungsschutzes geplant. In den Übergangsbestimmungen wurde sicher gestellt, dass Vermietende, die in der Vergangenheit Hypothekarzinssenkungen weiter gegeben hatten, unter dem neuen Recht nicht schlechter gestellt waren als diejenigen, die dies versäumt hatten. Der Gegenvorschlag wurde in den Schlussabstimmungen der Räte vom 14. Dezember 2002 angenommen, anschliessend jedoch vom Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Referendum bekämpft. Dabei spielten vor allem die generelle Teuerungsanpassung im Umfang von 100 Prozent sowie die Möglichkeiten von Mietzinserhöhungen nach Handänderung eine zentrale Rolle. Zudem wurde die vorherrschende Bedeutung der Vergleichsmiete von der Mieterseite kritisiert, wobei insbesondere bemängelt wur-

de, dass der Mietzins die Vergleichsmiete bis zu 15 Prozent übersteigen durfte. Zum Teil erfolgte auch Kritik von der Vermieterseite.

Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ wurde in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2003 abgelehnt, der indirekte Gegenvorschlag wurde in der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 verworfen. Nach Ablehnung des indirekten Gegenvorschlags wurde vom zuständigen Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) die Wiederaufnahme von neuen Revisionsbestrebungen angekündigt. In der Folge hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), beraten durch die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW), einen neuen Entwurf ausgearbeitet.

2. Schwachstellen des geltenden Mietrechts

Mietzinse sind gemäss Artikel 269 OR missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Die Marginale bezeichnet diesen Grundsatz als „Regel“- das Gesetz geht also primär von der Kostenmiete aus.

Artikel 269a OR listet als „Ausnahmen“ zu dieser Regel zulässige Erhöhungsgründe auf, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist. Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Sie sind weiter nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet sind. Eine Erhöhung des Hypothekarzinsatzes gilt als Kostensteigerung. Schliesslich sind Mietzinse nicht missbräuchlich, wenn sie bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen oder wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen.

Das unklare Verhältnis von Artikel 269 OR zu den Ausnahmen nach Artikel 269a OR hat sich als problematisch erwiesen. Es führte zu einer unübersichtlichen und häufig ändernden Bundesgerichtspraxis. Zwischen dem Grundsatz des angemessenen Ertrags und der in Artikel 269a lit. a OR sanktionierten Vergleichs- oder Marktmiete besteht zudem nach übereinstimmender Meinung ein inhaltliches Spannungsverhältnis.

Des Weiteren wird von Mieter- und Vermieterorganisationen, von Banken wie auch von der Wissenschaft seit langem die bestehende Überwälzungspraxis der Änderungen der Hypothekarzinsätze auf die Mietzinse kritisiert. Massgebender Zinssatz ist derjenige von Althypotheken im ersten Rang der örtlich jeweils führenden Bank im Hypothekargeschäft, in der Regel ist das die Kantonbank. Den traditionellen variablen Hypothekarzins gibt es jedoch immer seltener. Der Zins wird individuell in Funktion der Bonität der Schuldner und nach regionalen Gesichtspunkten festgelegt. Zudem sind heute Festhypotheken weit verbreitet. Der Leitzinssatz der örtlichen Kantonbank hat somit seine ursprüngliche Aussagekraft verloren, und die bestehende Regelung ist für alle beteiligten Akteure unbefriedigend.

Anlass zur Kritik geben auch die Vermischung von relativen und absoluten Berechnungsfaktoren, die faktische Ausserkraftsetzung der Orts- und Quartierüblichkeit, komplizierte Vorbehaltsregeln und –praxis sowie die beschränkten Kompetenzen der Schlichtungsbehörden.

Mieter- und Vermieterschaft haben keine Möglichkeit, die komplizierten Mietzinsanpassungsregeln durch Wahl einer einfacheren Methode zu vermeiden. Eine Indexierung ist zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur bei mindestens 5-jähriger Vertragsdauer, was für die meisten Vertragsparteien nicht in Frage kommt.

3. Die wichtigsten Änderungen

3.1 Leitlinien der Revision

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Mietzinsanpassungsmodelle waren folgende Grundsätze wegleitend:

- **Verteilungsneutralität**
Die neuen mietrechtlichen Bestimmungen sollen zwischen Mietenden und Vermietenden mittel- und längerfristig im Vergleich zur heutigen Praxis keine Umverteilungswirkung entfalten.
- **Verstetigung der Mietzinsentwicklung**
Sprunghafte und heftige Mietzinsausschläge sollen namentlich durch das Indexmodell weitgehend vermieden werden.
- **Transparenz**
Die Zusammensetzung und die Veränderungen der Mietzinse sollen nach klaren und nachvollziehbaren Regeln und Grundlagen erfolgen. Markt- und Kostenelemente sollen klarer getrennt werden.
- **Wahlmöglichkeit der Parteien**
Die Parteien sollen die Möglichkeit haben, sich gemäss ihren individuellen Umständen und Bedürfnissen für ein bestimmtes Modell der Mietzinsanpassung entscheiden. Mit Vertragsabschluss legen die Parteien fest, ob Mietzinsanpassungen sich nach den veränderten Kosten (Kostenmiete) oder nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (Indexmiete) richten werden.
- **Vereinfachung bei Wahl der Indexmiete**
Die Parteien haben es in der Hand, eine einfache und transparente Methode für Mietzinsanpassungen zu wählen: Die Indexmiete ist für alle Vertragsparteien gut verständlich und einfach zu handhaben. Die Koppelung zwischen Hypothekarzins und Mietzins entfällt, komplizierte Ertragsberechnungen sind nicht mehr nötig.

Bei der Ausarbeitung des neuen Entwurfes wurde der Ablehnung der Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ und des indirekten Gegenvorschlags Rechnung getragen:

- Ein duales System, bestehend aus dem Indexmodell und dem Modell der Kostenmiete ermöglicht eine grössere Flexibilität in der Mietrechtspraxis.
- Im Gegensatz zur Volksinitiative werden Alternativen zur Kostenmiete zur Verfügung gestellt und bei den bestehenden Kündigungsbestimmungen keinerlei Änderungen vorgenommen.
- Im Unterschied zum Gegenvorschlag beschränkt sich die Anpassung an die Teuerung im vorliegenden Entwurf für Wohnräume auf 80 Prozent und die Mietzinsanpassung nach Handänderung ist auf ein angemessenes Mass begrenzt und nur möglich, wenn der Veräusserer mindestens zwei Jahre lang Eigentümer war.
- Die Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen wird im Bereich der Geschäftsmieten differenziert ausgestaltet.
- Von einer verordneten Staffelung im Zusammenhang mit Mehrleistungen der Vermieterschaft und bei Eigentümerwechsel wird abgesehen.

3.2 Mietzinsanpassungen : Dualistisches System

- **Wahlmöglichkeit der Parteien**

Bei den Vorarbeiten zu einem neuen Entwurf hat sich gezeigt, dass nur ein dualistisches Modell mit Wahlmöglichkeit der Parteien genügend Akzeptanz von Mieter- und Vermieterseite findet. Nur mit einer Wahlmöglichkeit ist gewährleistet, dass den Unterschieden in der Anbieterstruktur und den regionalen Verschiedenheiten bei der Mietzinsgestaltung genügend Rechnung getragen werden kann.

Die Parteien haben gemäss dem vorliegenden Entwurf die Wahl zwischen der Mietzinsanpassung gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise (Indexierte Miete) und der Mietzinsanpassung gemäss den veränderten Kosten (Kostenbestimmte Miete). Fehlt es an einer Vereinbarung, gelangt ein Auffangtatbestand zur Anwendung, der vorsieht, dass Mietzinsanpassungen gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen werden können.

Institutionelle Anleger, die über eine Vielzahl von Wohnungen verfügen wie zum Beispiel Pensionskassen oder Versicherungsgesellschaften, werden häufig der indexierten Miete den Vorzug geben, die einfach anzuwenden ist. Diese Anleger finanzieren sich vorwiegend mit Eigenkapital und haben in der Regel keine Liquiditätsprobleme, wenn die Hypothekarzinsätze steigen. Kleine, private Eigentümerinnen und Eigentümer hingegen, die ihre Liegenschaften hauptsächlich mit Fremdkapital finanzieren und bei steigenden Hypothekarzinsätzen Probleme mit der Liquidität haben könnten, werden eher die Methode der Anpassung an die veränderten Kosten bevorzugen, da sie bei diesem System die steigenden Kosten direkt weitergeben können.

- **Indexierte Miete**

Bei Anwendung der indexierten Miete kann die Vermieterschaft den Mietzins einmal jährlich im Ausmass von 80 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen. Bei der Miete von Geschäftsräumen kann eine Anpassung von bis zu 100 Prozent vereinbart werden.

Bei Geltung der indexierten Miete ist die Vergleichsmiete Massstab für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses bei Mietbeginn sowie nach einer Handänderung der Liegenschaft.

- **Kostenbestimmte Miete**

Haben die Parteien die Angleichung an veränderte Kosten als Anpassungsmethode vereinbart, können folgende Kostenfaktoren berücksichtigt werden:

- die Entwicklung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröfentlichenden Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen;
- die Teuerung auf dem Eigenkapital;
- die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten.

Haben die Parteien die kostenbestimmte Miete vereinbart, wird die Missbräuchlichkeit des Mietzinses auf Grund des übersetzten Ertrages bestimmt.

3.3 Weitere Gründe für Mietzinsanpassungen

Mehrleistungen der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft hat – wie auch im geltenden Recht – die Möglichkeit, den Mietzins auf Grund von Mehrleistungen anzupassen. Der von den Parteien vereinbarte Mietzins bezieht sich auf den Zustand des Objekts in einem bestimmten Zeitpunkt. Erbringt die Vermieterschaft im Laufe des Mietverhältnisses Mehrleistungen, zum Beispiel indem sie einen neuen Lift einbaut, so ist diese Leistung durch den geltenden Mietzins nicht abgegolten. Die Vermieterschaft kann deshalb eine Mietzinserhöhung geltend machen. Ebenso sollen Massnahmen, die eine ökologische Verbesserung im Energiebereich zur Folge haben, zu einer Mietzinserhöhung berechtigen.

Gestaffelte Mietzinse

Wie im geltenden Recht haben die Parteien die Möglichkeit, eine Staffelung des Mietzinses zu vereinbaren. So können die Parteien im gegenseitigen Einverständnis auf tiefem Mietpreisniveau beginnen und später die nötigen Anpassungen vorsehen, was insbesondere bei der Erstvermietung von Wohnungen manchmal erwünscht ist.

Neu wird auf die Mindestdauer des Mietverhältnisses von drei Jahren verzichtet. Dies hängt damit zusammen, dass es in Zukunft nicht mehr gestattet ist, beim Abschluss eines Mietvertrages einen Vorbehalt anzubringen. Die Parteien können jedoch gestaffelte Mietzinse vereinbaren, was denselben Zweck erfüllt, jedoch weniger zu Streitigkeiten Anlass gibt und eine Vereinfachung mit sich bringt. Nach Ablauf der vereinbarten Staffelungsperiode kann das Mietzinsanpassungsmodell neu gewählt werden.

Umsatzmiete

Es soll weiterhin möglich sein, bei Geschäftsräumen den Mietzins vom Umsatz abhängig zu machen, den das eingemietete Geschäft erzielt. Der Mietzins kann entweder ganz oder teilweise der Umsatzentwicklung angepasst werden. In der Praxis wird oft ein fester Sockelbetrag mit einem variablen Anteil verknüpft.

Rahmenmietverträge

Gestützt auf das Bundesgesetz vom 23. Juni 1995 über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (SR 221.213.15) sind in der Westschweiz und im Kanton Waadt Rahmenmietverträge zwischen Vermieter- und Mieterverbänden abgeschlossen worden, die anschliessend allgemeinverbindlich erklärt wurden.

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch in Zukunft Mietzinsanpassungen gestützt auf Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages möglich sind.

3.4 Sonstige wichtige Änderungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen wird eingeschränkt:

- Die Schutzbestimmungen gelangen bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150m² Nettowohnfläche nicht zur Anwendung. Mietende, die sich in diesem Preissegment bewegen, sind im Verhältnis zur Vermieterschaft als gleich starke Partner zu sehen und benötigen keinen besonderen Schutz als schwächerer Vertragspartner. An Stelle des bislang verwendeten Kriteriums der Zimmerzahl tritt die Nettowohnfläche, da die Anzahl der Wohnräume für sich allein kein abschliessendes Indiz für die Grösse einer Wohnung oder eines Hauses darstellt.

- In Zukunft können die Parteien für die Miete von Geschäftsräumen den Ausschluss der Schutzbestimmungen vereinbaren.

Anpassung an den angemessenen Ertrag

Neu kann die Vermieterschaft bei der kostenbestimmten Miete während der Dauer des Mietverhältnisses relative Erhöhungsgründe aufgrund der veränderten Kosten geltend machen und kumulativ alle sieben Jahre eine Anpassung an den angemessenen Ertrag vornehmen. Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass ein Mietzins, der aus irgendwelchen Gründen tief angesetzt wurde, in absehbarer Zeit auch ohne Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses auf ein angemessenes Niveau angehoben werden kann.

Handänderung der Liegenschaft

Eine Mietzinserhöhung infolge Handänderung ist nur unter der Bedingung zulässig, dass die Liegenschaft mindestens zwei Jahre im Eigentum der Verkäuferin oder des Verkäufers gewesen ist. Damit werden übermässige Mietzinserhöhungen gestützt auf sogenannte „Kaskadenverkäufe“ verhindert.

Schlichtungsbehörden

Den Schlichtungsbehörden wird bis zu einem Streitwert von 5000 Franken eine generelle Entscheidkompetenz zugesprochen. Die bisherige Entscheidungsbefugnis in den Bereichen Kündigungsschutz, Erstreckung des Mietverhältnisses und Hinterlegung des Mietzinses hat sich in der Praxis bewährt. Von einer Ausdehnung der Entscheidkompetenzen erhofft man sich eine Verkürzung der Erledigungsdauer von mietrechtlichen Streitigkeiten sowie eine Entlastung der zivilrichterlichen Instanzen.

4. Neue Definition der Missbräuchlichkeit des Mietzinses

4.1 Indexierte Miete

Haben sich die Parteien auf die indexierte Miete verständigt oder gilt diese Anpassungsmethode mangels anderer Vereinbarung, so sind für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit die Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume massgebend. Es handelt sich dabei um einen objektiven Massstab, der für das Indexmodell geeignet ist, weil er den Marktwert abbildet und wie die teuerungsbedingten Mietzinsanpassungen nicht direkt auf den Kosten des Vermieters basiert.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete ist auf eine allgemein anerkannte Methode abzustellen, welche auf dem neuesten wissenschaftlichen Stand beruht. Das Gesetz nennt die wichtigsten Vergleichskriterien: Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung der Räume. Näheres zur technischen Ermittlung und zur Anwendung der Methode sowie hinsichtlich der Publikation wird in der Mietrechtsverordnung geregelt. Eine ständige Begleitgruppe, welche aus Vertretern der Wissenschaft sowie der involvierten Verbände zusammengesetzt ist, wird für eine optimale Anwendung der Methode besorgt sein. Dabei wird sie die mit einer Veröffentlichung verbundenen Vor- und Nachteile überprüfen und diese an der konkreten Ausgestaltung und am Anwendungsbereich des Modells messen.

Für die Ermittlung der Vergleichsmieten kann durch einen entsprechenden Rahmenmietvertrag eine andere Methode gewählt werden. Das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung erlaubt die Bewilligung von Ab-

weichungen von zwingenden Bestimmungen des Mietrechts durch den Bundesrat, wenn der Rahmenmietvertrag den Mietenden einen mindestens gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bietet. Infolgedessen können sich die repräsentativen Verbände und Organisationen für ein bestimmtes Gebiet auf ein anderes Modell einigen, sofern dieses in seinen Anforderungen mit dem gesetzlichen Modell vergleichbar ist.

4.2 Kostenbestimmte Miete

Haben die Vertragsparteien die Angleichung an veränderte Kosten als Anpassungsmethode vereinbart, so ist für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses der angemessene Ertrag massgebend. Dieser entspricht der Bruttorendite bezogen auf den mietrechtlichen Anlagewert.

Die angemessene Bruttorendite setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung, einem Risikozuschlag für das Eigenkapital, einem Unterhaltskostenzuschlag sowie einem Zuschlag für Betriebs- und Verwaltungskosten. Für die Kapitalverzinsung ist der von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichende Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen massgebend. Das Abstellen auf den erwähnten Durchschnittswert hat den Vorteil, dass sowohl feste als auch variable Hypotheken berücksichtigt werden, was eine verlässlichere Abbildung des Zinsmarktes ermöglicht. Weitere Elemente der Bruttorendite sind der Risikozuschlag für das Eigenkapital von 0,3 Prozent der Anlagekosten und der Zuschlag für Unterhaltskosten in Abhängigkeit vom Alter der Liegenschaft, womit den im Zeitablauf steigenden Kosten Rechnung getragen wird.

Der mietrechtliche Anlagewert entspricht den ursprünglichen Bau- und Landkosten oder den Erwerbskosten, zuzüglich der wertvermehrenden Aufwendungen und des Teuerungsausgleichs auf dem ursprünglichen sowie auf dem allenfalls später im Rahmen von wertvermehrenden Arbeiten anrechenbaren Eigenkapital. Für das Eigenkapital gilt weiterhin eine Pauschale von 40 Prozent der ursprünglichen oder wertvermehrenden Investitionen. Sind diese Kosten nicht bekannt, so werden die Anlagekosten gestützt auf den durch die Gebäudenebenkosten und die Altersentwertung bereinigten Gebäudeversicherungswert sowie einen Zuschlag für die Landkosten ermittelt. Bei fehlendem Gebäudeversicherungswert wird auf ein Realwert-Gutachten abgestellt. Für den in der Praxis seltenen Fall des unbekanntes Landwertes wird auf das Erstelungs- resp. das Erwerbsjahr sowie auf die Lage des Grundstücks abgestellt.

Die Einzelheiten betreffend Festlegung der Bruttorendite (mit Ausnahme des im Gesetz mit 0,3 Prozent definierten Risikozuschlags für das Eigenkapital) und Ermittlung unbekannter Gebäude- und Landwerte werden auf Verordnungsstufe geregelt. Die Anwendung des angemessenen Ertrags als Instrument zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit ist einerseits für die Beurteilung des Anfangsmietzinses und andererseits für die Überprüfung nach sieben Jahren im laufenden Mietverhältnis vorgesehen.

5. Würdigung des vorliegenden Entwurfes

5.1 Nachteile

Ein reines Kostenmietemodell wird von Vermieterseite abgelehnt. Auf der anderen Seite ist eine reine Marktmiete für die Mieterseite nicht akzeptabel. Es galt daher, ausgewogene Lösungen zu finden, welche die Interessen beider Parteien berücksichtigen. Dies führt dazu, dass die angestrebte Vereinfachung der mietrechtlichen Bestimmungen nicht in vollem Umfang verwirklicht werden konnte. Als Folge des dualistischen Systems wirkt der Gesetzestext komplex, da für beide Mietzinsanpassungsmethoden je unterschiedliche Bestimmungen zum Zuge kommen. Es gilt jedoch zu beachten, dass dies für die Vertragsparteien im Einzelfall keine Rolle spielt: Da ein Wechsel der einmal gewählten Anpassungsmethode im laufenden Mietverhältnis nicht möglich ist, gelangen für ein bestimmtes Mietverhältnis stets nur die Bestimmungen einer Methode zur Anwendung. Zudem haben es die Parteien selbst in der Hand, eine wesentliche Vereinfachung gegenüber dem heutigen Recht zu erreichen, indem sie sich für die Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise entscheiden. Diese Methode ist für beide Parteien transparent und einfach in der Anwendung.

5.2 Vorteile

- Die Parteien haben die Wahl zwischen indexierter Miete und kostenbestimmter Miete und können so ihren individuellen Bedürfnissen Rechnung tragen. Mit der Staffelmiete und der Umsatzmiete stehen ihnen weitere Möglichkeiten der Mietzinsanpassung zur Verfügung.
- Bei der indexierten Miete erfolgt eine völlige Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen.
- Die Vermischung von Markt- und Kostenelementen wird weitgehend vermieden.
- Mit der indexierten Miete steht eine einfache und transparente Methode der Mietzinsanpassung zur Verfügung. Komplizierte Renditeberechnungen sind nicht mehr nötig.
- Bei Vereinbarung der kostenbestimmten Miete wird auf die Bruttorendite und für den Hypothekarzins neu auf eine klare, von der Nationalbank publizierte Referenzgrösse abgestellt.
- Absolute und relative Berechnungsfaktoren werden klar definiert und voneinander abgetrennt.
- Die Einreden werden beschränkt, was zu einer Vereinfachung der Entscheidungsfindung beiträgt.
- Für die Miete von Geschäftsräumen erfolgt eine Liberalisierung. Die Parteien können den Ausschluss der mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen vereinbaren. Wird der Ausschluss nicht vereinbart, kann bei Geschäftsräumen eine Indexierung im Ausmass von bis zu 100 Prozent festgelegt werden.
- Mit der erweiterten Entscheidungskompetenz der Schlichtungsbehörden werden mietrechtliche Streitigkeiten speditiver entschieden und die Zivilgerichte entlastet.

B Erläuterung der einzelnen Bestimmungen

Artikel 253b Absatz 2

In Artikel 253b Absatz 2 OR wird der Geltungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen im Vergleich zum geltenden Recht eingeschränkt. Bisher galten diese Bestimmungen sowohl für Wohnräume wie auch für Geschäftsräume. Neu wird bei den Geschäftsräumen eine Differenzierung vorgenommen, indem die Parteien den Ausschluss der mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen vereinbaren können. Des Weiteren finden die Schutzbestimmungen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern keine Anwendung, welche einen luxuriösen Charakter aufweisen und über mehr als 150 m² Nettowohnfläche verfügen. Der Begriff luxuriös ist eng auszulegen; dies bedeutet, dass die fragliche Wohnung aussergewöhnlich komfortabel ausgestattet und tadellos unterhalten sein muss. Es wird neu nicht mehr auf die Zimmerzahl Bezug genommen. Die Praxis hat gezeigt, dass gerade bei luxuriösen Wohnungen nicht die Anzahl Zimmer, sondern die Wohnfläche das entscheidende Kriterium darstellt. So gibt es heute durchaus grosse und luxuriöse Wohnungen, welche lediglich über einen oder zwei Räume verfügen (z.B. Lofts). Es erscheint daher zweckmässig, auf die Nettowohnfläche abzustellen. Ein Mietobjekt mit mehr als 150m² Wohnfläche kann ohne Zweifel als gross bezeichnet werden. Wenn dieses zudem auch luxuriös ausgestattet ist, erscheint es gerechtfertigt, bei der Mietzinsgestaltung von einschränkenden Schutzbestimmungen abzusehen und diese der Autonomie der Vertragsparteien zu überlassen.

Der Ausschluss der Schutzbestimmungen erstreckt sich sowohl bei den Geschäftsräumen wie auch bei den luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern lediglich auf den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Die übrigen Regeln des Mietrechts sind demgegenüber weiterhin anwendbar (Vertragsrecht, Kündigungsschutz, Nebenkosten usw.).

Artikel 269 Missbräuchlicher Mietzins; Grundsatz

Randtitel

Die Vertragsparteien müssen sich für ein bestimmtes Modell der Mietzinsgestaltung entscheiden. Sie können beschliessen, die Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen oder sie können sich für die Anpassung der Mietzinse an die veränderten Kosten entscheiden. Die Überprüfung der Missbräuchlichkeit erfolgt entsprechend der gewählten Methode nach unterschiedlichen Kriterien. Dies ist eine Konsequenz des dualistischen Systems, jede Methode soll in sich geschlossen sein, ohne Vermischung von Markt- und Kostenelementen. Dieser Ausgangslage trägt Artikel 269 Rechnung, indem in Absatz 1 festgelegt wird, dass für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit auf die Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume abgestellt wird, während in Absatz 2 bestimmt wird, dass beim Modell der Anpassung an die veränderten Kosten die Missbrauchsüberprüfung ausschliesslich auf Grund der Bruttorendite bezogen auf den mietrechtlichen Anlagewert erfolgt.

Absatz 1

Absatz 1 findet immer dann Anwendung, wenn die Parteien nicht eine Anpassung an veränderte Kosten vereinbart haben. Folgt der Mietzins der Entwicklung des Landes-

indexes der Konsumentenpreise oder haben die Parteien eine Vereinbarung betreffend Staffelung oder Umsatzmiete bei Geschäftsräumen getroffen oder richtet sich der Mietzins nach den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages, so wird ein Mietzins dann als missbräuchlich erachtet, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume erheblich überschreitet. In diesen Fällen muss die Missbräuchlichkeit des Mietzinses nicht durch eine komplexe Berechnung der Rendite ermittelt werden, sondern es wird auf die Vergleichsmiete abgestellt. Dies erweist sich insbesondere bei älteren Liegenschaften als grosser Vorteil, da bei diesen Objekten das Bestimmen der Anlagekosten oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, zum Beispiel weil der seinerzeitige Erwerbspreis der Liegenschaft oder des Baulandes nicht mehr bekannt ist. (Zur Bestimmung der Vergleichsmiete vgl. die Erläuterungen zu Art. 269b).

Absatz 2

Liegt eine Vereinbarung der Parteien vor, die eine Angleichung der Mietzinse an veränderte Kosten als Anpassungsmethode vorsieht (Art. 269e Abs. 1 lit. b), so ist der Mietzins missbräuchlich, wenn er den angemessenen Ertrag überschreitet. Das geltende Kostenmietemodell wird – unter Berücksichtigung der veränderten Lage auf dem Hypothekarmarkt – modifiziert. Für die Bestimmung des angemessenen Ertrages wird neu auf die Bruttorendite bezogen auf den mietrechtlichen Anlagewert abgestellt (Zur Bestimmung der Bruttorendite und des mietrechtlichen Anlagewertes vgl. die Erläuterungen zu Art. 269c und d).

Artikel 269a Anfangsmietzins

Absatz 1

Die Absätze 1 - 3 kommen immer dann zum Zuge, wenn die Parteien nicht eine Anpassung an veränderte Kosten vereinbart haben. Folgt der Mietzins der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise oder haben die Parteien eine Vereinbarung betreffend Staffelung oder Umsatzmiete bei Geschäftsräumen getroffen oder richtet sich der Mietzins nach den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages, so bildet die Vergleichsmiete den Massstab für die Bestimmung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses.

Es ist zu berücksichtigen, dass Anfangsmietzinse eher selten angefochten werden (im Schnitt gesamtschweizerisch knapp 300 Fälle pro Jahr).

Absatz 2

Beim Anfangsmietzins wird die Zulässigkeit der Überschreitung der Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume vom Alter der Bauten abhängig gemacht: Ein Mietzins ist dann missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 10 Prozent überschreitet, wenn es sich um Bauten handelt, die nicht älter als 30 Jahre sind. Dabei wird in Betracht gezogen, dass die Streuung der Mietzinse bei älteren Bauten sehr viel stärker ist als bei neueren. Bei älteren Bauten wird deshalb eine Überschreitung von bis zu 15 Prozent als zulässig erachtet; Überschreitungen von mehr als 15 Prozent gelten hingegen als missbräuchlich. Dabei handelt es sich um eine unwiderlegbare Vermutung.

Die zulässige Überschreitung von 10 beziehungsweise 15 Prozent bezieht sich bei Wohnräumen auf hedonische Modelle zur Ermittlung vergleichbarer Mietzinse. Für den Fall, dass ein anderes Modell zur Anwendung gelangt, müssten im entsprechenden Rahmenmietvertrag die für das gewählte Modell geltenden Werte definiert werden.

Absatz 3

Bei der Ermittlung des Baujahres sind die vorgenommenen Erneuerungsarbeiten angemessen zu berücksichtigen. Ist ein über 30-jähriges Objekt in den letzten Jahren einer Totalrenovation unterzogen worden, wäre es nicht sachgerecht, eine Überschreitung der Vergleichsmiete von bis zu 15 Prozent zu erlauben. Vielmehr ist entsprechend dem Erneuerungsumfang ein wirtschaftlich massgebendes Baujahr festzulegen.

Absatz 4

Haben die Parteien die Angleichung an veränderte Kosten als Anpassungsmethode vereinbart, so ist der Mietzins dann missbräuchlich, wenn er den angemessenen Ertrag nach Artikel 269 Absatz 2 übersteigt. Massgebend ist die Bruttorendite (Art.269c) bezogen auf den mietrechtlichen Anlagewert (Art. 269d).

Absatz 5

Absatz 5 entspricht dem geltenden Artikel 270 Absatz 2. Inhaltlich wurden keine Änderungen vorgenommen.

Artikel 269 b Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume

Randtitel

Zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen wird auf die Vergleichsmiete abgestellt. In Artikel 269b werden die Bedingungen für die Ermittlung der Vergleichsmieten umschrieben.

Absatz 1

In Absatz 1 werden die massgebenden Vergleichskriterien festgelegt. Es sind dies Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung der Wohnräume. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. In die ausführende Verordnung können zusätzliche Kriterien aufgenommen werden, die dem neuesten Stand der Erkenntnisse entsprechen. Luxuriöse Wohnungen mit mehr als 150m² Nettowohnfläche sowie Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand gefördert wurden, fallen als Vergleichsobjekte ausser Betracht.

Absatz 2

Der Bund erarbeitet die nötigen Vergleichsinstrumente. Dabei stützt er sich ausschliesslich auf anerkannte wissenschaftliche Methoden, die offizielle Statistiken verwenden. Er ist dafür besorgt, dass das von ihm erhobene Zahlenmaterial den örtlichen Gegebenheiten gerecht wird und repräsentativ ist. Die Vergleichsmieten werden jährlich aktualisiert.

Ziel ist stets die bestmögliche Nachbildung der Mietzinse. Entscheidend ist der Stand der Wissenschaft, anzuwenden sind die besten jeweils verfügbaren Methoden. Einzelheiten sind nicht auf Gesetzesstufe, sondern in einer ausführenden Verordnung zu regeln.

Im Interesse einer breiten Abstützung des Instrumentariums sind die Kantone sowie die Organisationen der Mietenden und Vermietenden in die Ausarbeitung und Aktualisierung der Vergleichsmieten einzubeziehen.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete kann durch einen Rahmenmietvertrag eine andere Methode gewählt werden, sofern diese in ihren Anforderungen mit dem gesetzlichen Modell vereinbar ist.

Absatz 3

Nicht vorgesehen ist die Ermittlung von Vergleichsmieten bei Geschäftsräumen. Bei diesen gibt es auf Grund der unterschiedlichen Verwendungszwecke der gemieteten Räume (Dienstleistung, Gewerbe, Handel, Industrie usw.) eine starke Segmentierung in Einzelmärkte. Zudem spielt bei Geschäftsräumen die Innenausstattung der Räume eine viel grössere Rolle als bei Wohnräumen. Bei Gewerberäumen finden sich oft fest eingebaute Spezialeinrichtungen wie zum Beispiel bei einer Metzgerei, Bäckerei oder einer Schreinerei. Im Verhältnis zu diesen Einrichtungen kommt dem Mietobjekt als solchem eine untergeordnete Bedeutung zu. Deshalb wird bei Geschäftsräumen auf die Ermittlung von Vergleichsmieten verzichtet und es ist vorgesehen, dass die Mietzinse von drei vergleichbaren Objekten in Betracht zu ziehen sind.

Artikel 269c Kostenbestimmter Mietzins; Angemessene Bruttorendite

Absatz 1

Die angemessene Bruttorendite stützt sich auf den von der Schweizerischen Nationalbank neu vierteljährlich zu publizierenden Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen. Der Zuschlag für Unterhaltskosten ist vom Alter der Liegenschaft abhängig. Die entsprechenden Werte werden in der Mietrechtsverordnung festgelegt. Es ist vorgesehen, für die ersten Jahre nach der Erstellung der Liegenschaft einen konstanten Satz festzulegen, der in den darauf folgenden Jahren linear bis zu einem nach beispielsweise 50 Jahren geltenden Höchstsatz ansteigt. Ebenfalls auf Verordnungsstufe zu regeln sind die Sätze für die Betriebs- und die Verwaltungskosten, während die Höhe des Risikozuschlags mit 0,3 Prozent im Gesetz umschrieben ist. Die Summe der genannten Werte entspricht der zulässigen Bruttorendite.

Absatz 2

Alle Aufwendungen der Vermieterschaft für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, können als Nebenkosten ausgeschieden werden, so zum Beispiel Heizung- und Warmwasserkosten, Aufwendungen für Elektrizität, Gas, Lift, Hauswart und Gartenunterhalt sowie öffentliche Abgaben wie Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren. Die Praxis zeigt in Bezug auf den Umfang der separaten Verrechnung von Nebenkosten ein sehr uneinheitliches Bild. Im Normalfall werden Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Kabelfernsehgebühren als Nebenkosten ausgeschieden. Es gibt jedoch auch Mietverträge, in denen alle gesetzlich möglichen Positionen ausgegliedert werden und es gibt Mietverhältnisse – vor allem in der Westschweiz –, bei denen alle Nebenkosten im Mietzins inbegriffen sind. Diesen unterschiedlichen Verhältnissen ist Rechnung zu tragen.

Die Betriebskosten sind im Laufe der letzten Jahre stärker angestiegen als die Teuerung, insbesondere gilt dies für Gebühren und Hauswartentschädigung. Es ist deshalb sachgerecht, den Umfang der separat überwältigten Betriebskosten bei der Berechnung der Bruttorendite zu berücksichtigen. Werden die Nebenkosten umfassend ausgeschieden, so reduziert sich der Anteil der Betriebskosten in der Bruttorendite. Sind dagegen die Nebenkosten weitgehend im Mietzins inbegriffen, so kann eine höhere Bruttorendite gefordert werden. Die Details sind in der ausführenden Verordnung zu regeln. Die Regelung beschränkt sich auf die Betriebskosten, da der Unterhalt aus rechtlichen Gründen nicht Bestandteil der Nebenkosten sein kann.

Artikel 269d Mietrechtlicher Anlagewert

Absatz 1

Der mietrechtliche Anlagewert stützt sich auf die ursprünglichen Bau- und Landkosten oder auf die Erwerbskosten. Zu diesen in den meisten Fällen bekannten Werten werden die wertvermehrenden Aufwendungen sowie der Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital addiert. Der Ausgleich der Teuerung auf dem Eigenkapital erfolgt unabhängig von der konkreten Aufteilung in Fremd- und Eigenkapital auf einem Anteil von 40 Prozent der Anlagekosten.

Absatz 2

Für den Fall, dass die in Absatz 1 genannten Kosten nicht bekannt oder die ursprünglichen Erwerbskosten offensichtlich übersetzt sind, wird auf den bereinigten Gebäudeversicherungswert abgestellt. In den meisten Kantonen besteht eine obligatorische und öffentliche Gebäudeversicherung. In vier Kantonen besteht keine öffentliche Gebäudeversicherung aber ein Obligatorium. In den restlichen drei Kantonen ohne Obligatorium (GE, VS und TI) werden durch die einzelnen Versicherungsgesellschaften dennoch Gebäudeversicherungen angeboten und deshalb bestehen auch entsprechende Schätzungen. Der durch die Gebäudenebenkosten und die Altersentwertung bereinigte Versicherungswert wird durch einen Zuschlag für die Landkosten ergänzt. Die entsprechenden Werte werden in der Verordnung näher geregelt.

Absatz 3

Nur wenn eine Ermittlung gestützt auf Absatz 1 und 2 nicht möglich ist, erfolgt die Festlegung des mietrechtlichen Anlagewertes durch ein Realwert-Gutachten. Der Gebäudewert kann dabei beispielsweise durch Schätzer eines anderen Kantons oder durch die eidgenössische Schätzungskommission vorgenommen werden. Bei unbekanntem Landwert wird auf das Erstellungs- oder Erwerbsjahr (Wohnungen bis 1989 sowie Wohnungen ab 1990) sowie auf verschiedene Gemeindetypen und auf die Lage abgestellt. Für den Fall offensichtlicher Fehlbewertungen soll eine Einzelschätzung vorgenommen werden. Die näheren Einzelheiten für die Bestimmung nicht bekannter Gebäude- und Landkosten werden in der Mietrechtsverordnung geregelt.

Artikel 269e Mietzinserhöhungen während der Mietdauer; Grundsatz

Randtitel

Neu werden im Gesetz alle zulässigen Erhöhungsgründe abschliessend aufgeführt. Damit erfolgt gegenüber dem heutigen Recht ein Wechsel in der Systematik. Der geltende Artikel 269a sieht einen Katalog von Fällen vor, in denen Mietzinse in der Regel als nicht missbräuchlich gelten. Die zulässigen Erhöhungsgründe und Methoden werden jedoch nicht erwähnt. Im Sinne einer einfacheren und transparenteren Handhabung werden nun die zulässigen Erhöhungsgründe direkt und abschliessend bezeichnet.

Hinsichtlich der Mietzinsanpassungen sind verschiedene Punkte in der Mietrechtsverordnung näher zu regeln. Namentlich, dass bei der kostenbestimmten Miete eine Mietzinspassung nur bei einer Veränderung des Referenzzinssatzes um mindestens 0,25 Prozent möglich ist, dass der Bundesrat bekannt gibt, wann eine Veränderung des Referenzzinssatzes um mindestens 0,25 Prozent eingetreten ist, dass bei jedem Vertragsabschluss der jeweils geltende Referenzzinssatz massgebend ist sowie dass bei den Unterhaltskosten die periodengemässe Verteilung der einzelnen Kostenfaktoren nach der heutigen Rechtspraxis zu erfolgen hat.

Absatz 1

In Absatz 1 wird festgelegt, dass die Parteien zwischen unterschiedlichen Anpassungsmethoden wählen können. Sie können sich dafür entscheiden, die Mietzinsentwicklung der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise folgen zu lassen. In diesem Fall sind Mietzinserhöhungen im Rahmen von Artikel 269f möglich. Sie können jedoch auch beschliessen, den Mietzins jeweils an die veränderten Kosten anzupassen. Diese Erhöhungsmöglichkeit kommt nur zum Zuge, wenn die Parteien sie ausdrücklich vereinbart haben. Mietzinserhöhungen können dann im Rahmen von Artikel 269g vorgenommen werden. Die indexierte Miete und die kostenbestimmte Miete bilden die beiden wichtigsten Methoden zur Anpassung des Mietzinses. Aufgrund ihrer zentralen Bedeutung wird beim unterbreiteten Mietrechtsentwurf von einem dualistischen System gesprochen. Daneben können als weitere Methoden die Staffelung des Mietzinses, die Anpassung auf Grund eines Rahmenmietvertrages sowie bei Geschäftsräumen die Umsatzmiete vereinbart werden. Bei der Umsatzmiete kann die Anbindung des ganzen Mietzinses oder eines Teils davon erfolgen. Die mietende Partei ist verpflichtet, der Vermieterschaft Einblick in die Bilanzen und Abrechnungen zu gewähren.

Die im geltenden Recht vorgesehene Möglichkeit, den Mietzins einem besonderen Zahlungsplan folgen zu lassen, fällt weg. In der Praxis hat diese Bestimmung bislang keine Bedeutung erlangt.

Absatz 2

Die Anpassung des Mietzinses an veränderte Kosten muss von den Parteien ausdrücklich vereinbart werden. Fehlt es an einer Abmachung, so kommt die Anpassungsmethode von Absatz 1 Buchstabe a zum Zuge. Es ist unabdingbar, einen Aufgangtatbestand vorzusehen, damit beim Fehlen einer Vereinbarung nicht eine unklare Situation entsteht, die zu Streitigkeiten und Beanspruchung der Gerichte führen könnte. Da im Laufe der Revisionsbestrebungen des Mietrechts immer wieder die Entkopplung von Mietzinsen und Hypothekarzinseszins gefordert wurde, ist es sinnvoll beim Fehlen einer Vereinbarung auf eine Methode abzustellen, welche diese Entkopplung vollzieht. Zudem handelt es sich um eine einfache Methode, die keine komplizierten Renditeberechnungen erforderlich macht.

Absatz 3

Ein Wechsel der Anpassungsmethode ist grundsätzlich nur beim Abschluss eines neuen Mietvertrages zulässig. Im laufenden Mietverhältnis bleibt die einmal gewählte Anpassungsmethode verbindlich. Mit dieser Regelung wird die Rechtssicherheit in den vertraglichen Beziehungen gewährleistet. Zudem wird verhindert, dass Streitigkeiten entstehen und eine Vertragspartei versucht, auf die andere Druck auszuüben, um die Anpassungsmethode zu ihren Gunsten zu ändern. Gleichzeitig wird eine gewisse Stetigkeit des Mietzinsverlaufes erreicht, was bei häufigen Wechseln der Anpassungsmethode nicht gewährleistet wäre.

Eine Ausnahme ist nur bei der Handänderung des Objektes vorgesehen (vgl. Artikel 269 j Absatz 2).

Absatz 4

Von Gesetzes wegen sind Erhöhungen möglich, die durch Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet sind (Bst. a). Zudem können Erhöhungen unter bestimmten Voraussetzungen gestützt auf den infolge einer Handänderung bezahlten Kaufpreis (Bst. b) erfolgen. Diese Anpassungsgründe können geltend gemacht werden, ohne vorgängig vertraglich vereinbart worden zu sein.

Artikel 269f Bei der indexierten Miete

Absatz 1

Ist nichts anderes vereinbart, können die Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Anpassung ist höchstens einmal jährlich zulässig, wobei seit Vertragsabschluss oder seit der letzten Geltendmachung mindestens 12 Monate verstrichen sein müssen. Artikel 269m regelt die Anpassungsmodalitäten. Die Steigerung des Landesindex darf höchstens zu 80 Prozent auf den Mietzins überwältzt werden. Bei der Ablehnung des indirekten Gegenvorschlags in der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 spielte die vorgesehene Indexierung von 100 Prozent eine wichtige Rolle. Dieser Ausgangslage gilt es Rechnung zu tragen. Eine Indexierung zu 80 Prozent entspricht im Übrigen dem Entwurf des Bundesrates vom 15. September 1999 zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (vgl. BBl 1999 9874). Vergleichsberechnungen haben ergeben, dass eine Indexierung in diesem Umfang etwa der Mietzinsentwicklung nach bisherigem Recht entspricht. Zudem stellt die begrenzte Überwälzungsmöglichkeit sicher, dass bei hoher Inflation nicht eine Überindexierung der Mietzinse erfolgt, welche durch die tatsächlichen Vermietungskosten nicht gerechtfertigt ist. Sie verfolgt insoweit auch ein gerechtfertigtes verteilungspolitisches Ziel.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Warenkorb des Landesindex der Konsumentenpreise die Mietzinse bereits mit über 20 Prozent berücksichtigt sind. Geprüft wurde in diesem Zusammenhang die Variante, eine Indexierung zu 100 Prozent vorzusehen, dabei jedoch vom Landesindex ohne Mietzinse auszugehen. Diese Möglichkeit wurde jedoch wieder verworfen, dies vor allem aus Praktikabilitätsgründen. Der Landesindex mit integrierten Mietzinsen ist eine bekannte und verbreitete Grösse und rechnerisch ergeben sich zwischen den beiden Varianten keine bedeutenden Unterschiede.

Im geltenden Recht ist seit 1. Juli 1990 bei indexierten Mietzinsen eine Überwälzung im Ausmass von 100 Prozent möglich. Die Vereinbarung von indexierten Mietzinsen ist jedoch nur unter einschränkenden Bedingungen möglich. Erforderlich ist eine Mindestlaufzeit des Vertrages von fünf Jahren. Diese Voraussetzung fällt nun weg und die Indexmiete erfährt eine generelle Aufwertung. Neu ist eine Anpassung an den Landesindex immer dann möglich, wenn die Parteien nicht ausdrücklich eine andere Anpassungsmethode vereinbart haben, dies unabhängig von der Dauer des Mietvertrages. Die im Vergleich zum geltenden Recht reduzierte Überwälzungsmöglichkeit trägt dem viel umfangreicheren Anwendungsbereich der Indexierung Rechnung.

Absatz 2

Um dem Anliegen nach Abbau zwingender Vorschriften bei Geschäftsräumen Rechnung zu tragen, wird in Absatz 2 festgehalten, dass bei der Miete von Geschäftsräumen eine Indexierung bis zu 100 Prozent vertraglich vereinbart werden kann. Eine Indexierung in diesem Ausmass ist in der Praxis recht verbreitet und hat sich hier als unbedenklich erwiesen.

Artikel 269g Bei der kostenbestimmten Miete

Absatz 1

Haben sich die Parteien auf die entsprechende Anpassungsmethode geeinigt, so kann der Vermieter den Mietzins erhöhen, wenn sich die Kosten verändert haben.

Absatz 2

Massgebend ist in erster Linie die Entwicklung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichenden Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen. Ein Erhöhungsanspruch entsteht im Umfang des geltenden Rechts

nach einer jeweiligen Mindesthöhung des Durchschnittssatzes von 0,25 Prozent. Ebenfalls überwältigt werden kann die Teuerung auf dem Eigenkapital. Die Vorjahresmiete kann wie in der geltenden Praxis zu 40 Prozent der Teuerung angepasst werden. Die Einzelheiten werden in der Mietrechtsverordnung festgelegt. Schliesslich berechtigt auch die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten zu einer Anpassung.

Absatz 3

Für die Teuerung der Unterhaltskosten gelten Pauschalwerte oder es können die effektiven Kosten geltend gemacht werden. Im zweiten Fall ist auf die Differenz zwischen den durchschnittlichen Kosten der drei der aktuellen Anpassung vorangegangenen Jahre und den durchschnittlichen Kosten der drei der vorgängigen Anpassung vorangegangenen Jahre abzustellen. Diese und weitere Einzelheiten, auch betreffend Betriebskosten, werden in der Mietrechtsverordnung festgelegt.

Artikel 269h *Staffelung*

Wie im geltenden Recht haben die Parteien die Möglichkeit, eine Staffelung des Mietzinses zu vereinbaren. Unverändert wird die Regelung beibehalten, dass der Mietzins bei der Staffelung höchstens einmal jährlich erhöht werden kann, wobei der Betrag der Erhöhung in der Vereinbarung in Franken festzulegen ist. Neu ist, dass auf die Mindestdauer des Mietverhältnisses von drei Jahren verzichtet wird. Diese Neuerung steht in Zusammenhang mit der Vorbehaltsregelung in Artikel 269l. Da es beim Abschluss eines Mietvertrages nicht mehr zulässig ist, einen Vorbehalt anzubringen, wird neu die Möglichkeit geschaffen, eine Staffelmiete ohne Mindestdauer zu vereinbaren. So können die Parteien auf tiefem Mietpreisniveau beginnen und dennoch die nötigen Anpassungen vorsehen.

Staffelmietzinse sind in der Praxis vor allem bei neu erstellten Wohnungen im oberen Preissegment von Bedeutung. Sie ermöglichen es den Investoren, bei der Erstvermietung anfänglich auf eine genügende Rendite zu verzichten im Hinblick darauf, dass diese auf Grund der vereinbarten Staffelung in einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann.

Die Parteien haben die Freiheit, zunächst eine Staffelmiete zu vereinbaren und zu einem späteren Zeitpunkt den Übergang zur Indexierung oder zur Kostenmiete vorzusehen.

Artikel 269i *Bei Mehrleistungen*

Wie im geltenden Recht sind Mietzinserhöhungen zulässig, die sich auf Mehrleistungen der vermietenden Partei stützen. Die Mehrleistung kann darin bestehen, dass der Umfang der Mietsache baulich erweitert wird (z.B. durch eine zusätzliche Aussenfläche). Der Mieterseite können auch Vorteile zukommen, welche nicht mit baulichen Änderungen verbunden sind (z. B. ein ausschliessliches Gartenbenutzungsrecht).

Schliesslich kann die Mietsache qualitativ verbessert werden, indem wertvermehrende Investitionen getätigt werden (z.B. Renovation der Wohnung, Einbau von neuen Geräten oder Maschinen). In allen Fällen hat die Vermieterschaft die Möglichkeit, die zusätzlichen Leistungen durch eine Mietzinserhöhung zu kompensieren. Da im vorliegenden Kostenmietemodell neu auf die Bruttorendite abgestellt wird, ist auch für die Überwälzung der Mehrleistungen die angemessene Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investition massgebend. Im Gegensatz zum indirekten Gegenvorschlag wird die Vermieterschaft nicht verpflichtet, bei umfangreicheren Mietzinserhöhungen eine Staffelung vorzunehmen.

Wie im geltenden Recht wird auf Gesetzesstufe nur das Prinzip festgelegt, die näheren Details zur Überwälzung und zu den anrechenbaren Kosten werden auf Verord-

nungsstufe zu regeln sein. Dabei ist ökologischen Aspekten angemessen Rechnung zu tragen.

Artikel 269j Bei Handänderungen

Absatz 1

Eine Mietzinserhöhung infolge Handänderung ist nur möglich, wenn die Liegenschaft während mindestens zwei Jahren im Eigentum der Verkäuferin oder des Verkäufers gewesen ist. Eine zweijährige Dauer wird verlangt, damit bei wiederholten kurzfristigen Eigentumswechseln nicht eine unerwünschte Mietpreisspirale in Gang kommt. Mietzinserhöhungen nach Handänderung sind entsprechend dem dualistischen System wie folgt zulässig:

- Bei der indexierten Miete darf der Mietzins höchstens bis zur massgebenden Vergleichsmiete erhöht werden. Eine Toleranzmarge von 10 bzw. 15 Prozent findet beim Erhöhungsgrund der Handänderung keine Anwendung. Mietzinserhöhungen nach Handänderungen werden vor allem gestattet, um bei sehr tiefen Mietzinsen eine vernünftige Anpassung zu ermöglichen. Eine Handänderung soll hingegen nicht Anlass zu umfassenden Mietzinserhöhungen liefern.
- Bei der kostenbestimmten Miete ist eine Mietzinserhöhung im Rahmen der Artikel 269c und 269d möglich, wenn sie nicht auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Für die Beurteilung des Kaufpreises können die mit dem Bruttoertrag kapitalisierten Vergleichsmieten beigezogen werden.

Absatz 2

Nach einer Handänderung des Mietobjektes ist ein Systemwechsel betreffend Anpassungsmethode gestützt auf eine entsprechende Vereinbarung der Parteien möglich. Insbesondere beim Wechsel des Objektes von einem privaten zu einem institutionellen Anleger hat Letzterer in Bezug auf die Mietzinsgestaltung unter Umständen andere Bedürfnisse und möchte deshalb von der kostenbestimmten Miete zur indexierten Miete wechseln. Diese Möglichkeit soll grundsätzlich offen stehen, allerdings nicht auf Grund einseitiger Mitteilung, sondern nur in gegenseitigem Einverständnis. Es gilt jedoch zu verhindern, dass verschiedene Erhöhungsmöglichkeiten miteinander kombiniert und gleichzeitig ausgeschöpft werden. Deshalb ist vorgesehen, dass ein Wechsel der Anpassungsmethode nur zulässig ist, solange nach der Handänderung noch keine Mietzinserhöhung erfolgt ist. Wurde bereits eine Mietzinserhöhung nach bisheriger Methode mitgeteilt, so ist ein Methodenwechsel nicht mehr gestattet.

Hat ein Wechsel der Anpassungsmethode einmal stattgefunden, so ist eine Mietzinserhöhung nach Absatz 1 nicht mehr zulässig, das heisst es können nur noch relative Erhöhungsgründe geltend gemacht werden, zum Beispiel Kosten, die sich seit dem Kauf der Liegenschaft verändert haben. Mit dieser Beschränkung soll vermieden werden, dass vor dem Handwechsel die Erhöhungsmöglichkeiten einer Methode voll ausgeschöpft werden und nach der Handänderung mit dem Wechsel der Methode noch einmal eine Optimierung stattfindet.

Artikel 269k Nach Ablauf einer Vertragsdauer von sieben Jahren

Artikel 269k enthält eine Neuerung sowohl im Vergleich zum geltenden Recht wie auch zum indirekten Gegenvorschlag: Bei der kostenbestimmten Miete (und nur bei diesem Modell) kann die Vermieterschaft während der Dauer des Mietverhältnisses

relative Erhöhungsgründe geltend machen (Anpassung an veränderte Kosten) und zudem kumulativ alle sieben Jahre (das erste Mal frühestens sieben Jahre nach Inkrafttreten des neuen Rechts) eine Anpassung gestützt auf absolute Erhöhungsgründe vornehmen. Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass ein Mietzins, der aus irgendwelchen Gründen sehr tief angesetzt wurde, in absehbarer Zeit auch ohne Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse auf ein angemessenes Niveau angehoben werden kann.

Damit die Interessen beider Parteien gewahrt bleiben, wird im Gegenzug der Mieterschaft nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren das Recht zugestanden, eine Überprüfung und Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen, wenn dieser den angemessenen Ertrag übersteigt (vgl. Art. 270c).

Artikle 269 I Unzulässigkeit von Vorbehalten bei Vertragsabschluss

Neu ist es beim Vertragsabschluss nicht mehr möglich einen Vorbehalt anzubringen, wonach der Mietzins die Kosten nicht deckt oder der Indexstand nicht ausgeschöpft ist. Damit soll vermieden werden, dass günstige Lockvogelangebote zu Vertragsabschlüssen verleiten, im einmal laufenden Mietverhältnis dann jedoch umfangreiche Mietzinserhöhungen erfolgen. Der zu bezahlende Mietzins soll für die Mietenden von Anfang an eindeutig und transparent sein.

Nun kann es durchaus im Interesse beider Parteien sein, auf einem tiefen Mietzinsniveau zu beginnen und den Mietzins im Laufe der Zeit anzupassen. Dies ist auch weiterhin möglich, da bei der Staffelmiete neu auf eine Mindestdauer des Mietverhältnisses verzichtet wird (vgl. Kommentar zu Art. 269h). Zudem erlaubt das vorliegende Kostenmietemodell eine periodische Anpassung nach absoluter Methode, und schliesslich ist in Betracht zu ziehen, dass bei jedem Mieterwechsel der Mietzins unter Beachtung der Grenze der Missbräuchlichkeit neu festgelegt werden kann.

Zulässig sind Vorbehalte wie bis anhin im laufenden Mietverhältnis, da dies im Interesse beider Vertragsparteien ist.

Artikel 269m Vorgehen bei Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

Absätze 1,2 und 4

Die Regelung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Artikel 269d Absatz 1. Demnach kann die Vermieterschaft den Mietzins auf den nächst möglichen Kündigungstermin erhöhen. Sie muss der Mieterschaft die Erhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen. Die Mitteilung der Mietzinserhöhung muss stets eine Begründung der Erhöhung enthalten. Selbstverständlich muss die Erhöhung den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen entsprechen. So ist zum Beispiel die Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise von Gesetzes wegen nur einmal jährlich zulässig und bei der Staffelmiete ist für eine Erhöhung der vertraglich vereinbarte Termin zu beachten.

Absatz 3

Neu eingefügt wurde Absatz 3, der vorsieht, dass die Vermieterschaft punktuell eine Mietzinserhöhung auf einen Termin hin, der nicht einem vertraglichen Kündigungstermin entspricht, vornehmen kann. Dabei handelt es sich um eine Ausnahmebestimmung, die nur bei Verträgen mit indexierten Mietzinsen und einer festen Dauer von mehr als zwei Jahren zur Anwendung gelangt. Die Vermieterschaft kann bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise geltend machen, ohne den vertraglichen Kündigungstermin zu beachten. Diese Son-

derregelung wurde geschaffen, damit bei der indexierten Miete wie im geltenden Recht eine längere Vertragsdauer vereinbart werden kann und trotzdem die Möglichkeit besteht, den Mietzins jährlich anzupassen. Bei anderen Verträgen, zum Beispiel bei indexierter Miete mit kürzerer Vertragsdauer oder bei der kostenbestimmten Miete bleibt das Prinzip bestehen, wonach eine Mietzinserhöhung nur auf einen Termin hin zulässig ist, auf welchen die Mieterschaft ihrerseits mit einer Kündigung des Vertrages reagieren kann.

Absatz 5

Es handelt sich um die bisherige Regelung von Artikel 269d Absatz 2. Der Inhalt der Bestimmung erfährt keine Änderung.

Absatz 6

Es handelt sich um die bisherige Regelung von Artikel 269d Absatz 3. Der Inhalt der Bestimmung erfährt keine Änderung.

Absatz 7

Für die vertraglich vereinbarte Anpassung des Mietzinses bei der Staffelmiete und bei der Umsatzmiete kann auf die Verwendung eines amtlichen Formulars verzichtet werden. Es genügt eine einfache schriftliche Mitteilung.

Artikel 269n *Gemeinnützige Wohnbauträger*

Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden bei der Vermietung ihrer Objekte in der Regel auf das Kostenmietemodell abstellen. Die Kostenmiete geht von einer Aufteilung von 40 Prozent Eigenkapital und 60 Prozent Fremdkapital aus. Bei den Genossenschaften beläuft sich das Eigenkapital jedoch oft auf nur 10 Prozent oder ist sogar noch tiefer. Zudem arbeiten Genossenschaften mit Erneuerungsfonds, die im vorliegenden Kostenmietemodell nicht vorgesehen sind. Mit der Bestimmung von Artikel 269n kann der Bundesrat bei Bedarf diesen Besonderheiten Rechnung tragen und für die gemeinnützigen Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung speziell regeln. So könnte zum Beispiel bei der Berechnung der Bruttorendite zur Finanzierung von Abschreibungen und Erneuerungen ein Zuschlag vorgesehen werden. Es könnte auch bestimmt werden, dass ohne besondere Vereinbarung der Parteien nicht die Indexierung, sondern die Kostenmiete zur Anwendung gelangt.

Artikel 270 *Anfechtung des Mietzinses. Anfechtung des Anfangsmietzinses*

Wie im geltenden Recht kann die Mieterschaft den Anfangsmietzins innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

Verzichtet wird neu auf die bisher geltenden Bedingungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses (persönliche oder familiäre Notlage oder Zwang zu Vertragsabschluss wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume oder erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache (Art. 270 Abs. 1 OR). Diese Bedingungen wurden bei der Erarbeitung des indirekten Gegenvorschlags von den eidgenössischen Räten ersatzlos gestrichen, da sie oft Anlass zu Streitigkeiten boten. Im Vergleich zum geltenden Recht bringt dies eine deutliche Vereinfachung, alle Mieterinnen und Mieter haben dieselben Anfechtungsmöglichkeiten und umstrittene Definitionen, wie zum Beispiel das Vorliegen von Wohnungsnot, fallen weg.

Artikel 270a Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

Absätze 1 und 2

Wie im geltenden Recht kann die Mieterschaft jede Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Gemäss geltender Praxis ist gegen eine Mietzinserhöhung die Einrede zulässig, dass der Ertrag bereits genügend sei, bzw. es werde ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt (Ausnahmen sind in Art. 270c und 270d für die indexierten und gestaffelten Mietzinse vorgesehen). Das bedeutet, dass eine komplizierte Ertragsüberprüfung verlangt werden kann. Neu soll eine Vereinfachung stattfinden, indem nur noch eine Überprüfung nach relativen Kriterien möglich ist. Die Überprüfung beschränkt sich darauf festzustellen, ob die konkrete Erhöhung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (relative Methode). Die Mieterschaft kann zum Beispiel geltend machen, eine Erhöhung des Mietzinses sei nicht durch eine entsprechende Änderung des Landesindex oder des massgebenden Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen gerechtfertigt. Sie kann hingegen nicht einwenden, es werde ein übersetzter Ertrag erzielt oder die Vergleichsmiete werde überschritten. Es findet somit keine uneingeschränkte Überprüfung der Mietzinserhöhung auf eine allfällige Missbräuchlichkeit hin mehr statt. Zwei Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich systembedingt. Wenn die Vermieterschaft nach Ablauf einer Vertragsdauer von mindestens sieben Jahren eine Anpassung an den angemessenen Ertrag vornimmt (vgl. Art. 269k), muss die Mieterschaft die Möglichkeit haben einzuwenden, der angemessene Ertrag werde überschritten. Ferner kann die Mieterschaft eine absolute Überprüfung verlangen, wenn nach einer Handänderung eine Erhöhung gestützt auf die vergleichbaren Mietzinse oder auf den bezahlten Kaufpreis mitgeteilt wird. Weiter kann geltend gemacht werden, dass die für Mietzinserhöhungen massgeblichen Fristen nicht eingehalten sind.

Absatz 3

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem geltenden Artikel 270b Absatz 2.

Artikel 270b Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer

Absatz 1

Neu werden die Fälle, in denen die Mieterschaft eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen kann, abschliessend aufgeführt. Wenn der Mietzins sich nach dem Landesindex richtet, kann eine Herabsetzung verlangt werden, wenn dieser gesunken ist. Haben die Parteien hingegen die kostenbestimmte Miete vereinbart, ist ein Herabsetzungsbegehren möglich, wenn der massgebende Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen um den in die Verordnung aufzunehmenden Mindestwert von 0,25 Prozent gesunken ist.

Zudem kann eine Herabsetzung verlangt werden, wenn der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden. Ferner kann bei Geschäftsräumen eine Herabsetzung verlangt werden, wenn Umsatzmiete vereinbart wurde und der Umsatz abgenommen hat.

Insgesamt sind die Herabsetzungsmöglichkeiten klar begrenzt und eine aufwändige Überprüfung betreffend Missbräuchlichkeit nach absoluten Kriterien findet nicht statt.

Absatz 2

Analog zu Artikel 270a Absatz 2 werden die Einreden der Vermieterschaft geregelt. Diese kann nicht gegen das Herabsetzungsbegehren einwenden, die Mietzinse würden unter der Vergleichsmiete liegen oder ein angemessener Ertrag werde nicht er-

reicht. Durch diese Beschränkung der Einredemöglichkeiten wird eine Vereinfachung erreicht.

Absatz 3

Absatz 3 entspricht dem geltenden Artikel 270a Absatz 2 OR.

Absatz 4

Absatz 4 entspricht dem geltenden Artikel 270a Absatz 3 OR.

Artikel 270c Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit

Absatz 1

Artikel 270c Absatz 1 bildet die Ergänzung zu Artikel 269k. In Artikel 269k erhält die Vermieterschaft bei der kostenbestimmten Miete die Möglichkeit, den Mietzins nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren nach absoluter Methode anzupassen. Da die Parteien über gleich lange Spiesse verfügen sollen, erhält die Mieterschaft nun im Gegenzug die Möglichkeit, die Mietzinse nach Ablauf von jeweils mindestens sieben Jahren (das erste Mal sieben Jahre nach Inkrafttreten des neuen Rechts) nach absoluter Methode überprüfen zu lassen.

Absatz 2

Nach einer Handänderung kann die Mieterschaft den Mietzins unabhängig von einer Mietzinserhöhung überprüfen lassen. Sie kann eine Herabsetzung verlangen, wenn der Mietzins die Vergleichsmiete bzw. den angemessenen Ertrag übersteigt.

Artikel 270d Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Artikel 270d entspricht dem bisherigen Artikel 270e, der inhaltlich keine Änderung erfährt. Es wurden nur geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Artikel 270e

Gemäss Artikel 270a Absatz 2 kann der Mieter eine Mietzinserhöhung nur dann mit der Begründung anfechten, der Mietzins übersteige den angemessenen Ertrag, wenn sie gestützt auf Artikel 269k nach einer Vertragsdauer von mindestens sieben Jahren erfolgt. Die Vergleichsmiete als absoluter Überprüfungsgrund kann ferner nur im Zusammenhang mit einer Handänderung der Liegenschaft angerufen werden (Art. 269j). Entsprechende Einreden im Zusammenhang mit einer gestützt auf eine Staffelung vorgenommenen Mietzinserhöhung sind dagegen nicht möglich. Daher erübrigt sich Artikel 270d des geltenden Rechts, wonach die Anfechtung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen auf den Anfangsmietzins beschränkt ist. In der systematischen Reihenfolge wird der bisherige Artikel 270e neu zu Artikel 270d, sodass die Artikelnummer 270e wegfällt.

Artikel 274a Absatz 1 Buchstabe c^{bis} und Absatz 2 zweiter Satz

Absatz 1

Mit dem geltenden Mietrecht wurde den Schlichtungsbehörden erstmals eine gewisse, über die Schlichtung hinausgehende Entscheidkompetenz eingeräumt. Diese Kompetenzerweiterung in den Bereichen Kündigungsschutz und Hinterlegung des Mietzinses hat sich in der Praxis bewährt. Es erscheint deshalb auch aus verfahrensökonomischen Gründen gerechtfertigt, eine generelle Entscheidkompetenz vorzusehen. Absatz 1 Buchstabe c^{bis} legt neu fest, dass die Schlichtungsbehörden in allen Mietstreitigkeiten einen Entscheid treffen, soweit der Streitwert 5000 Franken nicht übersteigt. Dies gilt jedoch nur, soweit die Kantone nicht spezielle Mietgerichte eingesetzt haben.

Absatz 2

Es wird präzisiert, dass die Angebotsseite (Vermietende) in den Schlichtungsbehörden unter angemessener Berücksichtigung der einzelnen Kategorien (Privatpersonen, Genossenschaften, institutionelle Anleger) vertreten sein muss. Namentlich in Gegenden mit einem höheren Anteil an Genossenschaftswohnungen sind die Baugenossenschaften bei der Vertretung der Angebotsseite miteinzubeziehen. Eine analoge Ausweitung für die Nachfrageseite (Mietende) erübrigt sich, da hier keine entsprechende Segmentierung vorliegt.

Übergangsbestimmungen der Änderung vom ... zum Achten Titel

Artikel 1

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

Artikel 2

Absatz 1

Es wird präzisiert, dass Mietzinserhöhungen, die bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung mitgeteilt wurden, aber erst danach wirksam werden, dem alten Recht unterstehen.

Absatz 2

In Analogie zu Absatz 1 unterstehen auch Herabsetzungsbegehren dem alten Recht, welche vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden.

Artikel 3

Da bei den laufenden Mietverhältnissen die Kostenmiete nach bisherigem Recht massgebend war, kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Parteien auch künftig eine entsprechende Anpassungsmethode bevorzugt. Infolgedessen wird festgelegt, dass mangels anderer Vereinbarung die veränderten Kosten nach neuem Recht zur Anwendung gelangen. Geben die Parteien stattdessen der Indexmiete den

Vorzug, so haben sie die Möglichkeit, innert Jahresfrist schriftlich zu vereinbaren, dass für die Mietzinsanpassung die Entwicklung des Landesindexes für Konsumentenpreise massgebend ist.

Mit dieser Lösung wird unter anderem dem Umstand Rechnung getragen, dass die Kostenmiete eher auf die Bedürfnisse privater Vermieter ausgerichtet ist. Für diese stellt es eine bedeutende Vereinfachung dar, wenn dieses Anpassungsmodell gilt, ohne dass mit der Mieterschaft eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden muss. Auf der anderen Seite erscheint es für professionelle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt zumutbar, mit den Mietparteien entsprechende Vereinbarungen zu treffen, wenn sie bei der Anpassungsmethode dem Indexmodell den Vorzug geben möchten. Dies gilt umso mehr, als ein Systemwechsel ohnehin einen gewissen Informationsbedarf mit damit verbundenem Administrativaufwand begründet. Bestehende vertragliche Mietzinsvorbehalte könnten zudem leichter weitergeführt werden.

Artikel 4

Mietverträge mit indexierten Mietzinsen müssen unter bisherigem Recht für mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Die Festsetzung des Anfangsmietzinses erfolgte im Hinblick auf diese längere Vertragsdauer. Das vertragliche Übereinkommen beider Parteien soll geschützt werden, weshalb übergangsrechtlich geregelt wird, dass bei diesen Verträgen bis zu deren Ablauf das alte Recht gilt.

Artikel 5

Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass Vermietende, welche Hypothekarzinsenkungen nach bisherigem Recht weitergegeben haben, durch das Inkrafttreten des neuen Rechts nicht schlechter gestellt werden sollen als diejenigen, die dies unterlassen haben. Gleichzeitig werden die Rechte von Mietenden, die nach geltendem Recht Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung haben, weitgehend gewahrt. Sie sollen nicht benachteiligt werden, indem sie ihre Senkungsansprüche vollständig und unwiederbringlich verlieren. Beide, auf eine gerechte Handhabung von Mietzinsanpassungen ausgerichtete Ziele, werden erreicht, indem die Vermieterschaft bei der ersten Erhöhung des Mietzinses nach neuem Recht eine Anpassung vornehmen muss, sofern der bisherige Mietzins auf einem Hypothekarzinsatz beruht, der über dem übergangsrechtlich geltenden Satz liegt. Die Anpassung nach neuem Recht erfolgt dann auf Grund der neu berechneten Basis.

Umgekehrt kann die Vermieterschaft bei der ersten Erhöhung nach neuem Recht den Mietzins vorgängig an den übergangsrechtlich geltenden Satz anpassen, sofern der bisherige Mietzins auf einem tieferen Hypothekarzinsatz beruht. Die Anpassung nach neuem Recht erfolgt dann auf Grund der neu berechneten Basis.

Sowohl bei der Mietzinsherabsetzung als auch bei der Mietzinserhöhung erfolgt die übergangsrechtliche Bereinigung nach den Grundsätzen des bisherigen Rechts und unter Berücksichtigung der durch die Rechtsprechung unter anderem hinsichtlich Einredemöglichkeiten festgelegten Regeln.

Absätze 1 und 2

Für Mietverhältnisse, für die neu die Entwicklung des Landesindexes für Konsumentenpreise massgebend ist, legt der Bundesrat einen gestützt auf den langjährigen Durchschnitt berechneten Referenzzinssatz fest (zur Zeit dürfte dieser bei zirka 4,5 Prozent liegen). Für die Indexmiete wird auf diesem Weg sicher gestellt, dass die übergangsrechtli-

che Anpassung des Mietzinses an einen Wert erfolgt, der einem zu erwartenden längerfristigen Durchschnitt entspricht. Damit kann vermieden werden, dass für die künftigen teuerungsbedingten Erhöhungsschritte je nach Hypothekarzinsstand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts eine gemessen an der langjährigen Entwicklung der Hypothekarzinsätze zu hohe oder zu tiefe Basis gilt. Dieses Ziel ist höher zu gewichten als die Sicherstellung der vollständigen Anpassung des Mietzinses nach bisherigem Recht. In diesem Interesse kann in Kauf genommen werden, dass bisherige Anpassungsansprüche je nach Höhe des Hypothekarzinsatzes beim Inkrafttreten des neuen Rechts und Höhe des Referenzzinssatzes nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können.

Absätze 3 und 4

Für Mietverhältnisse, für die nach neuem Recht die Anpassung an veränderte Kosten gilt, ist für die übergangsrechtliche Anpassung des Mietzinses der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltende Hypothekarzinsatz nach bisherigem Recht massgebend. Diese übergangsrechtliche Regelung ist unter anderem deshalb notwendig, da nach neuem Recht nicht mehr der gleiche Hypothekarzinsatz massgebend ist wie nach bisherigem Recht.

Artikel 6

Es wird für laufende Mietverhältnisse klargestellt, dass bei einer Anpassung gemäss neuem Recht an den Landesindex der Konsumentenpreise die Berechnungsbasis der Indexstand bei Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist. Damit soll verdeutlicht werden, dass eine rückwirkende Anpassung, unter Umständen auf mehrere Jahre zurück, ausgeschlossen ist. In dieser Zeit konnten ja bereits sämtliche Erhöhungsgründe des bisherigen Rechts geltend gemacht werden.

Artikel 7

Der Wechsel von der Anzahl Wohnräume zur Nettowohnfläche als Kriterium für den Anwendungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen erfordert eine Bestimmung zur Besitzstandswahrung zu Gunsten der mietenden wie der vermietenden Partei. Hat die mietende Partei z.B. einen Vertrag über eine luxuriös ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche abgeschlossen, so sollen die Schutzbestimmungen weiterhin Anwendung finden. Umgekehrt sollen diese weiterhin keine Anwendung finden, wenn z.B. eine luxuriöse 6-Zimmer-Wohnung mit weniger als 150 m² Nettowohnfläche vermietet wurde. Analoges gilt für die Rechtsänderungen betreffend die Miete von Geschäftsräumen. Massgebend ist immer das bisherige Recht, solange das Mietverhältnis über den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts andauert.