

# Obligationenrecht *Entwurf* (OR)

## (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)

### Änderung vom ...

---

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

I

Das Obligationenrecht<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

*Ersatz von Ausdrücken*

*Betrifft nur den französischen Text.*

*Art. 266l Abs. 2*

<sup>2</sup> Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Das Formular muss vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellt oder genehmigt worden sein.

*Art. 269d* Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

<sup>1</sup> Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitteilen und begründen. Für die Mitteilung ist ein vom BWO erstelltes oder genehmigtes Formular zu verwenden.

<sup>2</sup> Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen können frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden. Frühere Erhöhungen sind wirksam, wenn sie vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

<sup>3</sup> Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;

SR .....

<sup>1</sup> BBl 2014 ...  
<sup>2</sup> SR 220

- b. sie nicht begründet;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

<sup>4</sup> Die Absätze 1 und 3 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstige den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

<sup>5</sup> Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten genügt als Unterschrift eine mechanische Nachbildung.

<sup>6</sup> Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

#### *Art. 270 Abs. 2*

<sup>2</sup> Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnräume ist dem Mieter der im vorherigen Mietverhältnis geltende Mietzins sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung mitzuteilen. Für die Mitteilung ist das Formular nach Artikel 269d Absatz 1 zu verwenden.

#### *Art. 298 Abs. 2*

<sup>2</sup> Der Verpächter muss mit einem Formular kündigen, das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will. Das Formular muss vom BWO erstellt oder genehmigt worden sein.

## II

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.