

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 12. Dezember 2008¹,
beschliesst:*

I

Der Achte Titel und der Achte Titel^{bis} des Obligationenrechts² werden 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.

Art. 266l Abs. 2

² Der Vermieter muss mit einem von der zuständigen Verwaltungseinheit des Bundes genehmigten Formular kündigen, das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

Art. 269

A. Missbräuchliche Anfangsmietzinse
I. Für Wohnräume
a. Grundsätze

¹ Anfangsmietzinse für Wohnräume sind missbräuchlich, wenn sie eine Bandbreite von repräsentativen Mietzinsen für vergleichbare Wohnräume überschreiten.

² Die Bandbreite umfasst diejenigen 90 Prozent der Mietzinse, die dem Mittelwert der Mietzinse für vergleichbare Wohnräume am nächsten liegen.

³ Vergleichbar sind Wohnräume, die aufgrund einer Gesamtbewertung ihrer Eigenschaften gleichwertig sind. Bewertet werden insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung der Wohnräume.

¹ BBl 2009 347

² SR 220

Art. 269a

b. Bestimmung
der Bandbreite

¹ Die Bandbreite wird aufgrund von Stichproben nach anerkannten statistischen Methoden bestimmt.

² Nicht in die Stichprobe aufgenommen werden Wohnräume:

- a. deren Mietverhältnis seit mehr als fünf Jahren besteht;
- b. gemeinnütziger Wohnbauträger oder der öffentlichen Hand, deren Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt wird (Art. 269g).

³ Die Stichprobe wird vierteljährlich überprüft und aktualisiert. Dabei werden die zu diesem Zeitpunkt bezahlten Nettomietzinse aufgenommen.

⁴ Der Bundesrat umschreibt die Anforderungen an die Erhebung der Stichproben und regelt das Verfahren.

⁵ Für die Ausgestaltung und Überprüfung der Methoden und Erhebungen hört die zuständige Verwaltungseinheit die Mieter- und Vermieterverbände sowie weitere interessierte Organisationen und Fachstellen an.

⁶ Bestehen kantonale oder kommunale Erhebungen, welche die bundesrechtlichen Vorschriften erfüllen, so kann das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement auf Gesuch des Kantons oder der Gemeinde entscheiden, dass die Bandbreite aufgrund dieser Erhebungen bestimmt wird.

⁷ Die Vergleichsmietzinse werden ausschliesslich durch die zuständige Behörde für die Beurteilung angefochtener Anfangsmietzinse angewendet.

Art. 269b

II. Für
Geschäftsräume

¹ Anfangsmietzinse für Geschäftsräume sind missbräuchlich, wenn sie den Rahmen der üblichen Mietzinse überschreiten.

² Der Rahmen wird aufgrund der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bestimmt. Wo dies nicht möglich ist, sind branchenübliche Mietzinse zum Vergleich heranzuziehen.

Art. 269c

B. Mietzinsan-
passungen
während der
Mietdauer
I. Grundsätze

Mietzinserhöhungen während der Mietdauer sind nicht missbräuchlich, wenn sie:

- a. sich auf die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten abstützen (Leitindex);
- 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 Bestimmungen eines Rahmenmietvertrags entsprechen;
- e. durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind.

Art. 269d

II. Anpassungen
an den Leitindex

¹ Liegt der aktuelle Indexstand über dem Basisstand, so kann der Vermieter den Mietzins entsprechend erhöhen.

² Liegt der aktuelle Indexstand unter dem Basisstand, so muss der Vermieter den Mietzins entsprechend herabsetzen.

³ Als Basisstand gilt der Indexstand bei Mietbeginn oder der Indexstand, an den der Mietzins zuletzt angepasst wurde.

⁴ Als aktueller Indexstand gilt jeweils der Stand nach jedem ganzen Jahr seit Mietbeginn. Die Parteien können einen anderen Zeitpunkt im Kalenderjahr vereinbaren.

⁵ Der Mietzins kann höchstens einmal jährlich erhöht werden.

⁶ Übersteigt die durchschnittliche Jahreststeuerung gemäss dem Leitindex während zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren jeweils fünf Prozent, so reduziert der Bundesrat den zulässigen Überwälzungssatz. Er berücksichtigt dabei die wirtschaftlichen Faktoren, insbesondere die Lohnentwicklung.

Art. 269e (neu)

III. Gestaffelte
Mietzins

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. 269f (neu)

IV. Mehrleistun-
gen 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 frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden. Frühere Erhöhungen sind zulässig, wenn sie bei Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

C. Gemeinnützige Wohnbauträger

Art. 269g (neu)

Bei Wohnräumen gemeinnütziger Wohnbauträger und der öffentlichen Hand können die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt und angepasst wird. Der Bundesrat regelt die Mietzinsgestaltung.

D. Einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

Art. 269h (neu)

¹ Der Vermieter kann den Mietvertrag einseitig zulasten des Mieters ändern, insbesondere durch:

- a. Erhöhung des Mietzinses;
- b. Verminderung seiner bisherigen Leistungen;
- c. Einführung neuer Nebenkosten.

² Die Änderung wird, unter Beachtung von Artikel 269d Absatz 5, wirksam:

- a. auf einen Kündigungstermin;
- b. auf das Ende der fest vereinbarten Vertragsdauer;
- c. bei einem auf mindestens zwei Jahre abgeschlossenen Vertrag für Anpassungen des Mietzinses an den Leitindex: unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf einen Monatsbeginn;
- d. bei gestaffelten und umsatzabhängigen Mietzinsen: auf die vereinbarten Termine.

³ Der Vermieter muss dem Mieter die Änderung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem von der zuständigen Verwaltungseinheit des Bundes genehmigten Formular mitteilen und begründen.

⁴ Die Änderung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem Formular mitteilt;
- b. das Formular nicht unterschreibt; als Unterschrift genügt bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten auch eine mechanische Nachbildung;
- c. sie nicht begründet;
- d. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

⁵ Für die Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind oder die vom Umsatz abhängen, genügt die schriftliche Form.

E. Anfechtung
des Mietzinses
I. Herabset-
zungsbegehren
1. Anfangsmiet-
zins

Art. 270

1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 oder 269b anfechten und eine Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

2 Im Fall von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder Teile davon vorschreiben, dass der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages die Höhe des Mietzinses begründen muss. Der Vermieter muss ein von der zuständigen Verwaltungseinheit des Bundes genehmigtes Formular verwenden.

Art. 270a

2. Während der
Mietdauer

1 Der Mieter kann seine Ansprüche auf Herabsetzung des Mietzinses während der Mietdauer schriftlich beim Vermieter geltend machen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder nimmt er nicht innert 30 Tagen dazu Stellung, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

2 Die Herabsetzung wird auf einen Zeitpunkt nach Artikel 269h Absatz 2 wirksam.

3 Absatz 1 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig eine Mietzinserhöhung anfecht und ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b

II. Anfechtung
von einseitigen
Vertrags-
änderungen

Der Mieter kann eine einseitige Änderung des Mietvertrages innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Art. 270c

Aufgehoben

Art. 298 Abs. 2

2 Der Verpächter muss mit einem von der zuständigen Verwaltungseinheit des Bundes genehmigten Formular kündigen, das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will.

II

Übergangsbestimmungen zur Änderung des Achten Titels vom ...

Art. 1

¹ Mit Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung unterstehen alle Mietverhältnisse, die Wohn- und Geschäftsräume betreffen, dem neuen Recht.

² Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, können die Mietzinse bis zur ersten Mietzinsanpassung nach neuem Recht, längstens aber während fünf Jahren, auch wie folgt angepasst werden:

- a. Der Vermieter kann den Mietzins nach den bisherigen Bestimmungen über die Kostenmiete erhöhen, solange der massgebende Referenzzinssatz für Hypotheken 4,5 Prozent nicht übersteigt.
- b. Der Mieter hat Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses nach bisherigem 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 vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt der Stand des Leitindex bei Inkrafttreten der Änderung als Basis.

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

Art. 4

Für Mietverhältnisse mit Mietzinsen, für die unter dem bisherigen Recht eine Indexierung oder eine Staffelung vereinbart wurde, gilt bis zum Ablauf der Vertragsdauer oder der ersten Mindestvertragsdauer, falls ein Optionsrecht auf Verlängerung vereinbart wurde, das bisherige Recht.

Art. 5

Für Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen haben, gilt Artikel 253b Absatz 2 des bisherigen Rechts.

III

Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

