

Änderung vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999¹,
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht² wird wie folgt geändert:

Achter Titel: Die Miete

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 253b Absatz 2

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

Zweiter Abschnitt:

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 269

A. Missbräuchliche Mietzins

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse um mehr als 15 Prozent überschreiten.

² Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses kann bei Wohnräumen durch Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen durch drei vergleichbare Objekte erbracht werden.

³ Der Bund ermittelt die Vergleichsmieten nach Absatz 2 zur regelmässigen Aktualisierung von Mietspiegeln oder vergleichbaren Instrumenten. Er hört dabei die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

⁴ Massgebende Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Wohnräume. Wohnräume im Sinne von Artikel 253b Absätze 2 und 3 sind nicht zu berücksichtigen.

¹ BB1 1999 9823
² SR 220

Art. 269a

B. Mietzins-
erhöhungen
I. Im Allgemeinen

¹ Mietzinserhöhungen können vorgenommen werden, wenn sie:

- a. sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise stützen (Art. 269b);
- b. eine Angleichung an die Vergleichsmieten für Wohnräume oder an die orts- und quartierüblichen Mietzinse bei Geschäftsräumen bezwecken (Art. 269d);
- c. sich auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags stützen;
- d. durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind.

² Der neue Mietzins gemäss Absatz 1 darf nicht missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 sein.

³ Mietzinserhöhungen können zudem vorgenommen werden, wenn sie auf Grund einer vereinbarten Staffelung erfolgen (Art. 269c) oder wenn sie sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützen, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäftes abhängt.

Art. 269b

II. Nach Landes-
index der Konsu-
mentenpreise

¹ Wird der Mietzins nach dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, so ist die Erhöhung höchstens einmal jährlich zulässig.

² Steigerungen des Landesindex dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zu vier Fünfteln auf den Mietzins überwältzt werden.

³ Übersteigt die Jahresteuering während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, ordnet der Bundesrat eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwältzungssatzes an.

Art. 269c

III. Bei vereinbar-
ter Staffelung

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

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

Art. 269d

IV. An die
Vergleichsmieten
oder nach
Orts- und Quar-
tierüblichkeit

¹ Anpassungen an die Vergleichsmieten für Wohnräume oder an die orts- und quartierüblichen Mietzinse von Geschäftsräumen sind nur zulässig, wenn der Mietzins im laufenden Mietverhältnis während mindestens vier Jahren nicht erhöht wurde.

² Die Erhöhung darf nicht mehr als 20 Prozent des Mietzinses, der vier Jahre vorher galt, betragen.

Art. 269e

V. Vorgehen bei Mietzins erhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

¹ Der Vermieter kann den Mietzins unter Berücksichtigung von Artikel 269a auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserrhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserrhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- b. sie nicht begründet;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

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

⁴ Mietzinserrhöhungen in Folge von wertvermehrenden Investitionen oder gestützt auf eine Handänderung der Liegenschaft sind zu staffeln, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 20 Prozent übersteigt, darf frühestens ein Jahr später wirksam werden.

Art. 270

C. Anfechtung von Mietzins und Mietzinserrhöhung
I. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 anfechten und dessen 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 Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269e beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a Randtitel und Abs. 1

II. Mietzins
während der Miet-
dauer

¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn:

- a. der Landesindex der Konsumentenpreise gesunken ist;
- b. der Mietzins bei Wohnräumen die Vergleichsmieten oder bei Geschäftsräumen die orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Artikel 269 überschreitet;
- c. der Mietzins für Geschäftsräume nach Vereinbarung vom Umsatz des Geschäftes abhängt und der Umsatz abgenommen hat;
- d. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Art. 270b Randtitel und Abs. 1

III. Mietzins-
erhöhungen

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn keiner der Erhöhungsgründe nach Artikel 269a sie rechtfertigt oder wenn sie missbräuchlich im Sinne von Artikel 269 ist.

Art. 270c

Aufgehoben

Art. 270c

IV. Staffel- und
Umsatzmietzins

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten.

Art. 270d

D. Weitergeltung
des Mietvertrages
während des An-
fechtungsverfah-
rens

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 Richters.

Art. 270e

Aufgehoben

Vierter Abschnitt: Behörden und Verfahren

Art. 274

- A. Grundsatz
- ¹ Die Kantone bezeichnen die zuständigen Behörden und regeln das Verfahren.
- ² Werden Mietzinse von Wohnungen nach Artikel 253b Absatz 3 angefochten, findet das Verwaltungsverfahren des Bundes oder der Kantone Anwendung.

Art. 274a

- B. Schlichtungsbehörde
- ¹ Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:
- a. die Parteien in allen Mietfragen beraten;
 - b. in Streitfällen versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen;
 - c. alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden sowie die übrigen nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen;
 - d. die Begehren des Mieters an die zuständige Behörde überweisen, wenn ein Ausweisungsverfahren hängig ist;
 - e. als Schiedsgericht amten, wenn die Parteien es verlangen.
- ² Vermieter und Mieter sind durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten. Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen.
- ³ Die Kantone können die paritätischen Organe, die in Rahmenmietverträgen oder ähnlichen Abkommen vorgesehen sind, als Schlichtungsbehörden bezeichnen.

Art. 274d

- E. Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
I. Grundsatz
- ¹ Die Kantone sehen für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ein einfaches und rasches Verfahren vor.
- ² Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos; bei mutwilliger Prozessführung kann jedoch die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten und zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet werden.
- ³ Das gerichtliche Verfahren ist kostenlos für Streitigkeiten betreffend den Kündigungsschutz und für Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken; der Streitwert bemisst sich nach der eingeklagten Forderung ohne Rücksicht auf Widerklagebegehren.

⁴ Bei Streitigkeiten im Sinne von Absatz 3 kann der Richter den Parteien weder Gebühren noch Auslagen auferlegen; er kann aber eine Partei zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei verpflichten und bei mutwilliger Prozessführung Bussen gegen sie aussprechen und sie zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten verpflichten.

⁵ Schlichtungsbehörde und Richter stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigen die Beweise nach freiem Ermessen; die Parteien müssen ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen.

II

Übergangsbestimmungen

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 um Herabsetzung des Mietzinses, die vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden.

Art. 3

¹ Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat, kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er gleichzeitig den bisherigen Mietzins an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinsatz anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinsatz basiert.

² Basiert der Mietzins hingegen auf einem tieferen Hypothekarzinsatz als demjenigen, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gesetzesänderung galt, so kann der Vermieter den bisherigen Mietzins an diesen Hypothekarzinsatz anpassen.

³ Die Mietzinsanpassungen gemäss den Absätzen 1 und 2 erfolgen nach altem Recht.

Art. 4

Mietverhältnisse mit indexierten Mietzinsen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

Art. 5

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

Art. 6

¹ Der Bund erstellt innert dreier Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung Mietspiegel oder vergleichbare Instrumente im Sinne von Artikel 269 Absatz 2.

² Solange die Mietspiegel noch nicht vorliegen, hat diejenige Partei die Vergleichsmieten nachzuweisen, die sich darauf beruft. Der Nachweis kann durch drei vergleichbare Objekte erbracht werden.

Art. 7

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

III

Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.