

Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

(Vom 30. Juni 1972)

*Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

gestützt auf Artikel 34^{sexies} Absatz 2 Buchstabe c, Artikel 34^{septies} Absatz 2
und Artikel 64^{bis} der Bundesverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 24. April 1972¹⁾,

beschliesst:

1. Abschnitt: Zweck und Geltungsbereich

I. Zweck

Art. 1

Der Beschluss bezweckt, die Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter zu schützen.

II. Geltungsbereich

Art. 2

in sachlicher Hinsicht

¹ Dieser Beschluss ist auf Mietverhältnisse in Gemeinden anwendbar, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht.

² Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen liegt vor, wenn das Angebot an Wohnungen, vorab an Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen, oder an Geschäftsräumen in einer Gemeinde im Verhältnis zur Nachfrage ungenügend ist.

³ Die Massnahmen gelten sinngemäss auch für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Vertragsverhältnisse, deren wesentlicher Inhalt in der entgeltlichen Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen besteht.

¹⁾ BBl 1972 I 1225

Art. 3

in örtlicher Hinsicht

¹ Der Bundesrat bezeichnet die Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen im Sinne von Artikel 2 besteht, erklärt die Massnahmen des vorliegenden Beschlusses in diesen Gemeinden für anwendbar und setzt die Anwendbarkeit ausser Kraft, sobald die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

² Ist die Marktlage in mehreren räumlich zusammenhängenden Gemeinden (Agglomerationen) ähnlich, so sind die Massnahmen in der Regel gleichzeitig für das ganze Gebiet anwendbar zu erklären.

³ Der Bundesrat hört vor seinem Beschluss die Kantone und die Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

Art. 4

Einschränkungen

Die Anwendbarkeit der Massnahmen kann auf einzelne Kategorien von Wohnungen oder Geschäftsräumen beschränkt werden.

2. Abschnitt: Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechts über den Mietvertrag

I. Im allgemeinen

Art. 5

Bei Mietverhältnissen, die nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abgeschlossen oder abgeändert werden, bilden die Artikel 254 Absatz 1 und 2 (Übergabe in geeignetem Zustand), 255 (späterer Eintritt vertragswidrigen Zustandes), 256 Absatz 2 (Verfahren bei Mängeln), 257 Absatz 2 (Unmöglichkeit der Benützung), 258 (Gewährleistung), 271 Absatz 2 (Rückgabe des Mietgegenstandes) OR sowie die nachfolgenden Artikel 6–12 zwingendes Recht; sie dürfen vertraglich weder wegbedungen noch zuungunsten des Mieters abgeändert werden.

II. Im besonderen

Art. 6

Sicherheitsleistung des Mieters

¹ Hat der Mieter eine Sicherheit in Geld zu leisten, so ist sie ihm mindestens zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen der Kantonalbank des Kantons der gelegenen Sache zu verzinsen. Die Sicherheitsleistung darf das Ausmass von drei Monatszinsen nicht überschreiten.

² Die Kantone können die Bestimmungen des vorstehenden Absatzes ergänzen.

Art. 7

Begriff des Mietzinses

Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung der gemieteten Sache. Vorbehalten bleibt Artikel 8.

Art. 8

Nebenkosten

¹ Die Belastung des Mieters für Nebenkosten, wie öffentliche Abgaben, Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, hat den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen. Bei einer Pauschalierung darf auf Durchschnittswerte abgestellt werden.

² Der Vermieter hat dem Mieter auf sein Verlangen eine Abrechnung vorzulegen und Einsicht in die Belege zu gewähren.

Art. 9

Indexgebundene Mietzinse

Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, können gültig nur für Mietverhältnisse getroffen werden, die auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Die Anfechtungsmöglichkeiten aufgrund dieses Beschlusses bleiben vorbehalten.

Art. 10

Gestaffelte Mietzinse

¹ Mietzinse, die sich periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, können gültig nur vereinbart werden, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird. Die gestaffelten Mietzinse müssen frankenmässig festgelegt sein.

² Die Anfechtungsmöglichkeiten auf Grund dieses Beschlusses bleiben vorbehalten.

Art. 11

Einseitige Mietzinserhöhungen

Vertragsklauseln, die dem Vermieter die Erhöhung des Mietzinses durch einseitige Erklärung erlauben, sind nichtig.

Art. 12

*Kündigung**Fristen und Termine; vorzeitiger Auszug*

¹ Bei Mieten auf unbestimmte Zeit sind die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine des Artikels 267 Absatz 2 Ziffer 1 und 2 des Obligationenrechts zwingend. Diese dürfen vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden.

² Vereinbarungen, die den Mieter bei vorzeitigem Auszug zu mehr als zur Deckung des Schadens verpflichten, sind unzulässig.

Art. 13

Form

¹ Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter, den Mieter oder den Erwerber des Mietgegenstandes (Art. 259, 267 und 270 OR) ist nach Inkrafttreten dieses Beschlusses nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt.

² Auf Mietverhältnisse über möblierte Zimmer ist Absatz 1 nicht anwendbar.

3. Abschnitt: Besondere Vorschriften über missbräuchliche Mietzinse und andere missbräuchliche Forderungen des Vermieters

I. Missbräuchliche Mietzinse

Art. 14

Grundsatz

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum festgelegt werden.

² Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 15

Ausschluss

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn insbesondere eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a. wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode halten;
- b. wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten, halten. Offensichtlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht;
- d. wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen;

- e. wenn sie das in Rahmenmietverträgen von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, empfohlene Ausmass nicht überschreiten.

II. Andere missbräuchliche Forderungen

Art. 16

Andere Forderungen des Vermieters, beispielsweise die Übernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte, wie der Abschluss eines Versicherungsvertrages, oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen und in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

III. Anfechtung

Art. 17

Beim Abschluss des Mietvertrages

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals oder die wieder vermietet wird, ist berechtigt, innert dreissig Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins als missbräuchlich bei der Schlichtungsstelle anzufechten.

Art. 18

Bei Mietzinserhöhungen

Mitteilungs- und Begründungspflicht; Unzulässigkeit der Kündigung

¹ Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; die geltende Frist für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen.

² Die Mitteilung hat mit einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter den Mietzins gemäss Artikel 19 anfechten kann.

³ Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen sind nichtig.

Art. 19**Anfechtungsfrist**

Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten; andernfalls gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.

Art. 20**Bei anderen Forderungen**

Stellt der Vermieter andere Forderungen, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Artikel 18. Der Mieter kann die Forderung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung oder seit Abschluss des Mietvertrages bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten.

Art. 21**Zuständigkeit**

Zuständig ist die Schlichtungsstelle am Ort der gelegenen Sache.

Art. 22**Ausschluss vertraglich vereinbarter Schiedsgerichte**

Die Parteien dürfen bei Wohnungsmieten die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen und der richterlichen Behörden im Sinne dieses Beschlusses nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 26 Absatz 3 ist vorbehalten.

IV. Rechtswirkungen**Art. 23****Im allgemeinen**

¹ Soweit sich Mietzinse und andere Forderungen im Verfahren vor der richterlichen Behörde (Art. 29) als missbräuchlich erweisen, sind sie von dieser nichtig zu erklären.

² Hat die richterliche Behörde über den Mietzins und die anderen Forderungen zu entscheiden, so bestimmt sie, ob, in welchem Umfang, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Forderungen zulässig sind.

³ Die richterliche Behörde kann für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen treffen.

Art. 24**Vorläufige Weitergeltung des Mietvertrages**

Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens gilt der Vertrag unverändert weiter. Eine Kündigung durch den Vermieter während der Dauer des Schlichtungs- und gerichtlichen Verfahrens ist nichtig.

4. Abschnitt: Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse

I. Organisation

Art. 25

Die Kantone richten kantonal, regional oder gemeindeweise Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse ein, in welchen die Vermieter- und Mieterverbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, paritätisch vertreten sind. Die Kantone können die in Rahmenmietverträgen oder ähnlichen Abkommen vorgesehenen paritätischen Organe als Schlichtungsstellen im Sinne dieses Beschlusses anerkennen.

II. Aufgaben

Art. 26

¹ Die Schlichtungsstellen haben Mieter und Vermieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen zu beraten.

² Sie versuchen, in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen.

³ Die Parteien können die Schlichtungsstellen als Schiedsgericht anerkennen. Die Schlichtungsstellen sind in diesem Falle verpflichtet, als Schiedsgericht zu amten.

III. Verfahren

Art. 27

Die Kantone regeln das Verfahren; es soll eine rasche Behandlung der Streitsachen gewährleisten. Das Verfahren ist in der Regel kostenlos. Es dürfen keine Parteientschädigungen vorgesehen werden, ausser bei mutwilliger Anfechtung.

IV. Rechtsfolgen

Art. 28

¹ Kommt vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich des Mietzinses oder der anderen Forderung keine Einigung zustande, so gilt die Mietzinserhöhung oder die andere Forderung als nicht zulässig; bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel gilt hingegen der vereinbarte Mietzins oder die vereinbarte andere Forderung als zulässig.

² Der betroffenen Partei steht das Recht zu, innert dreissig Tagen seit dem von der Schlichtungsstelle festgestellten Nichtzustandekommen einer Einigung die nach Artikel 267 f. OR zuständige richterliche Behörde anzurufen.

³ Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil, so ist seine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259 Absatz 2, 261 Absatz 2, 265, 266, 267 c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281 Absatz 2, 290 a, 291, 293, 294 und 295 OR.

5. Abschnitt: Zuständigkeit und Verfahren für gerichtliche Auseinandersetzungen

Art. 29

Zuständigkeit und Verfahren zur Beurteilung von als missbräuchlich angefochtenen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter durch die richterliche Behörde richten sich nach den gleichen Vorschriften, die für die Erstreckung des Mietverhältnisses gelten (Art. 267 f. OR).

6. Abschnitt: Volkswirtschaftliche und statistische Untersuchungen

Art. 30

Der Bund unterstützt in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Durchführung dieses Beschlusses, indem er den Markt für Wohnungen und Geschäftsräume durch hierfür geeignete Institutionen regelmässig überprüfen lässt, Erhebungen über die Entwicklung der Baukosten und der Mietzinse veranlasst und die Ergebnisse veröffentlicht.

7. Abschnitt: Straf- und Schlussbestimmungen

I. Strafvorschriften

Art. 31

im allgemeinen

¹ Wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwerere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

² Die Strafverfolgung ist Sache der Kantone.

Art. 32

Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben durch Beauftragte und dergleichen

¹ Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder Einzelfirma oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, so finden die Strafbestimmungen auf diejenigen natürlichen Personen Anwendung, welche die Tat verübt haben.

² Der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene, der von der Widerhandlung Kenntnis hat oder nachträglich Kenntnis erhält und, obgleich es ihm möglich wäre, es unterlässt, sie abzuwenden oder ihre Wirkungen aufzuheben, untersteht der gleichen Strafandrohung wie der Täter.

³ Ist der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, so findet Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

II. Beratende Kommission

Art. 33

Der Bundesrat kann eine Kommission einsetzen, die ihn bei der Durchführung dieses Beschlusses berät.

III. Rückwirkung

Art. 34

¹ Die Vorschriften dieses Beschlusses über die Anfechtung finden Anwendung auf Forderungen des Vermieters, die ihre Wirkungen nach dem 5. März 1972 äussern oder in der Zeit zwischen diesem Zeitpunkt und dem Inkrafttreten dieses Beschlusses gestellt worden sind.

² Die Fristen der Artikel 17, 19 und 20 betragen in diesen Fällen drei Monate vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Beschlusses an. Die Rückwirkung gilt nicht für die Artikel 18 Absätze 2 und 3, 31 und 32.

IV. Erlassform, Inkrafttreten, Geltungsdauer

Art. 35

Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich. Er wird nach Artikel 89^{bis} Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt, tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft und gilt während fünf Jahren. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum nach Artikel 89^{bis} Absatz 2 der Bundesverfassung.

V. Vollzug und Delegation**Art. 36***Vollzug durch den Bundesrat*

Der Bundesrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die erforderlichen Ausführungsvorschriften.

Art. 37*Kantonale Ausführungsbestimmungen*

Soweit der Vollzug kantonale Ausführungsbestimmungen erfordert, können diese durch Verordnungen der kantonalen Regierungen erlassen werden.

Also beschlossen vom Ständerat

Bern, den 30. Juni 1972

Der Präsident: **Bolla**

Der Protokollführer: **Sauvant**

Also beschlossen vom Nationalrat

Bern, den 30. Juni 1972

Der Präsident: **Vontobel**

Der Protokollführer: **Hufschmid**

Der Schweizerische Bundesrat beschliesst:

Vollzug des vorstehenden Bundesbeschlusses.

Bern, den 30. Juni 1972

Im Auftrag des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundeskanzler:

Huber