

Obligationenrecht (Miete)

Änderung vom 13. Dezember 2002

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

I

Das Obligationenrecht² wird wie folgt geändert:

Art. 253b Absatz 2

² Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche.

Art. 269

A. Missbräuchliche Mietzinse
I. Im Allgemeinen

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.

² Der Bund ermittelt Vergleichsmieten nach den Kriterien von Absatz 1 mindestens einmal jährlich; dabei stützt er sich auf Mietzinsstatistiken oder vergleichbare Instrumente. Er hört die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

Art. 269a

II. Anfangsmietzinse

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume gemäss Artikel 269 um mehr als 15 Prozent überschreitet.

¹ BBl 1999 9823

² SR 220

Art. 269b

B. Mietzins-
erhöhungen
I. Im Allge-
meinen

Eine Mietzinserhöhung kann vorgenommen werden, wenn sie:

- a. sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269c) stützt;
- b. sich auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags stützt;
- c. auf Grund vereinbarter Staffelung (Art. 269d) erfolgt;
- d. sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt;
- e. durch Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269e) begründet ist.

Art. 269c

II. Nach Landes-
index der Konsu-
mentenpreise

¹ Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen, wobei er auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen hat.

² Übersteigt die Jahresteuierung während zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, so ordnet der Bundesrat eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes an.

Art. 269d

III. Bei verein-
barter Staffelung
oder Umsatz-
abhängigkeit

¹ 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;
- c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

² Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten.

Art. 269e

IV. Bei Mehr-
leistungen

¹ Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Wenn die Mietzinserhöhung 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, ist sie so zu staffeln, dass die jährliche Erhöhung höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses beträgt.

² Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen wie Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Neben-

leistungen und umfassende Überholungen sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen Fremd- und Eigenkapitalzinsen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269f

V. Bei Handänderungen

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Art. 269g

VI. Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

¹ Der Vermieter kann den Mietzins unter Berücksichtigung der Artikel 269c, 269d, 269e und 269f jeweils auf den nächsten Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen.

² Die Mietzinserhöhung muss in der Mitteilung begründet werden.

³ Eine Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird;
- b. jegliche Begründung fehlt;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

⁴ Die Absätze 1–3 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁵ Für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269d) oder Umsatzabhängigkeit (Art. 269b Bst. d) genügt die schriftliche Mitteilung.

Art. 269h

VII. Gemeinnützige Wohnbauträger

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 270

C. Anfechtung des Mietzinses
I. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines von ihnen genehmigten

Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a Randtitel und Abs. 1

II. Während der Mietdauer
1. Mietzinserhöhungen

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu seinen Lasten innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- a. sie das zulässige Ausmass nach den Artikeln 269c, 269d, 269e und 269f übersteigt;
- b. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Art. 270b

2. Überprüfung der Missbräuchlichkeit

¹ Der Mieter kann eine Überprüfung des Mietzinses nach Artikel 269 Absatz 1 frühestens auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn oder danach jeweils auf den Ablauf von weiteren fünf Jahren, ab Mietbeginn gerechnet, verlangen.

² Bei dieser Überprüfung ist bei Wohnräumen auf Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.

³ Der Mieter kann diese Überprüfung zudem verlangen, wenn der Mietzins gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes nach Artikel 269f erhöht wird.

Art. 270c

D. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

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 Gerichts.

Art. 270d und 270e

Aufgehoben

Art. 274 Abs. 2

² Werden Mietzinse von Wohnungen nach Artikel 253b Absatz 3 angefochten, so findet das Verwaltungsverfahrensrecht des Bundes oder der Kantone Anwendung.

Art. 274a Abs. 1 Bst. c^{bis} und Abs. 2 zweiter Satz

¹ Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:

c^{bis}. alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden, sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat;

² ... Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen.

Art. 274d Abs. 3

³ Schlichtungsbehörde und Gericht 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.

*Übergangsbestimmungen zur Revision des VIII. Titels
vom 13. Dezember 2002*

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.

Art. 4

Mietverhältnisse mit indextierten 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

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

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 13. Dezember 2002

Der Präsident: Yves Christen

Der Protokollführer: Christophe Thomann

Ständerat, 13. Dezember 2002

Der Präsident: Gian-Reto Plattner

Der Sekretär: Christoph Lanz

Datum der Veröffentlichung: 24. Dezember 2002¹

Ablauf der Referendumsfrist: 3. April 2003