

überlassen werden, sondern durch die Rechtsetzung festgelegt werden. Für die Konkretisierung bietet sich der Erlass von Verordnungsrecht durch den Bundesrat an. Da dieses auch rechtsgestaltenden Charakter haben wird, genügt die allgemeine Rechtsetzungsdelegation nach Artikel 253a Absatz 3 nicht. Deshalb wird dafür eine explizite Delegationsnorm geschaffen.

Bei der Vergleichsmiete wird wie erwähnt auf den hedonischen Ansatz und die für diese Modelle erforderlichen Datengrundlagen abgestellt. Die Entwicklung eines grundlegend neuen Modells ist zeitaufwendig und kostenintensiv. Damit kein neues entwickelt werden muss, können bestehende Modelle, welche den beschriebenen Anforderungen genügen, zur Bestimmung des Vergleichsmietzinses herbeigezogen werden. Dabei ist der Durchschnitt mehrerer Modelle massgebend. Die diesbezüglichen Grundsätze sind in der bundesrätlichen Verordnung festzuhalten.

#### *Abs. 5*

Im Interesse einer breiten Abstützung des Instrumentariums sind neben den Mieter- und den Vermieterorganisationen auch weitere Organisationen, die mit der Anwendung der mietrechtlichen Regelungen vertraut sind, sowie Fachstellen in die Ausgestaltung und Überprüfung der Vergleichsmietemodelle einzubeziehen. Dabei wird z.B. an statistische Ämter und an Hochschulinstitute gedacht.

#### *Abs. 6*

In gewissen Städten (Basel, Genf, Zürich) gibt es umfassende offizielle Mietzinsstatistiken. Falls diese Statistiken und die darauf aufbauenden Mietzinsmodelle den gesetzlichen Anforderungen und Vergleichskriterien entsprechen, kann das EVD auf Gesuch hin auch diese lokalen oder regionalen Statistiken und die darauf aufbauende Berechnung der Vergleichsmieten anerkennen. Nicht genügen würden rein statistische Erhebungen, da bei diesen die Gleichwertigkeit der Vergleichsobjekte in der Regel nicht gegeben ist.

#### *Abs. 7*

Das Vergleichsmietemodell steht aus den unter Ziffer 2.1.3 dargelegten Gründen nur derjenigen Behörde zur Verfügung, die für die Beurteilung der angefochtenen Anfangsmietzinse zuständig ist.

### *Art. 269b      Für Geschäftsräume*

#### *Abs. 1*

Die Entwicklung eines Vergleichsmietemodells wäre für Geschäftsräume zu aufwendig. Bei diesen gibt es aufgrund der unterschiedlichen Verwendungszwecke der gemieteten Räume (Dienstleistung, Gewerbe, Handel, Industrie usw.) eine starke Segmentierung in Einzelmärkte. Zudem ist bei Geschäftsräumen die Innenausstattung der Räume je nach Branche sehr unterschiedlich. Oft weisen sie auch fest eingebaute Spezialeinrichtungen auf, die für die Beurteilung eines Mietobjektes bedeutsam sind. Deshalb wird bei Geschäftsräumen auf die Ermittlung von Vergleichsmieten mittels hedonischer Modelle verzichtet und stattdessen auf den Rahmen der üblichen Mietzinse verwiesen.

## *Abs. 2*

Das heutige System der orts- und quartierüblichen Mietzinse wird beibehalten, wobei eine gewisse Lockerung ins Auge gefasst wird: Sind nach der heutigen Gerichtspraxis für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit fünf Vergleichsobjekte notwendig, so sollen künftig drei Objekte genügen. Zudem soll beim Fehlen einer genügenden Anzahl von Vergleichsobjekten auf branchenübliche Mietzinse abgestellt werden. Die diesbezüglichen Einzelheiten sind auf Verordnungsebene zu regeln.

## *Art. 269c Mietzinsanpassungen während der Mietdauer; Grundsätze*

Neu werden im Gesetz alle zulässigen Erhöhungsgründe abschliessend aufgeführt. Damit erfolgt gegenüber dem heutigen Recht ein Wechsel in der Systematik. Der geltende Artikel 269a sieht einen Katalog von Fällen vor, in denen bestimmte Mietzinserhöhungsgründe in der Regel als nicht missbräuchlich gelten. Im Sinne einer einfacheren und transparenteren Handhabung werden neu die zulässigen Erhöhungsgründe direkt und abschliessend bezeichnet. Im Katalog ausdrücklich nicht enthalten sind Mietzinserhöhungen, die gestützt auf einen bezahlten Kaufpreis erfolgen, denn die Mietzinsgestaltung erfolgt außer bei Mehrleistungen nicht mehr aufgrund der Kostenänderungen. Die Handänderung der Liegenschaft berechtigt somit nicht mehr zu Mietzinserhöhungen. Eine periodische Anpassung des Mietzinses nach absoluten Kriterien fällt generell weg.

Mietzinse können erhöht werden, wenn sich die Erhöhung auf die Entwicklung des massgebenden Indexes gemäss Artikel 269d stützt oder wenn sie durch Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet ist. Diese Anpassungsgründe können geltend gemacht werden, auch wenn sie nicht vorgängig vertraglich vereinbart worden sind. Die im geltenden Recht vorgesehene Möglichkeit, den Mietzins einem besonders vereinbarten Zahlungsplan folgen zu lassen, entfällt. In der Praxis hat diese Bestimmung bisher keinerlei Bedeutung erlangt.

*Buchstabe a* hält den Grundsatz der in Zukunft als «Standardmodell» vorgesehenen Indexmiete fest. Es wird festgehalten, dass der in Ziffer 2.1.1 beschriebene Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten den für Mietzinsanpassungen massgebenden Index (Leitindex) darstellt. Der Leitindex kann künftig vom Bundesamt für Statistik direkt publiziert werden.

Die *Buchstaben b und c* nennen zwei weitere Erhöhungsmöglichkeiten, welche aber vertraglich vereinbart werden müssen. Es handelt sich dabei um die Staffelmiete und um die Umsatzmiete, bei welcher der Mietzins für Geschäftsräume ganz oder teilweise an die Entwicklung des Umsatzes angebunden werden kann. Die mietende Partei ist verpflichtet, der vermietenden Partei Einblick in die Umsatzzahlen zu gewähren.

*Buchstabe d* regelt den Spezialfall, dass die Mietzinsentwicklung auch den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt. Dies geschieht entweder als Folge einer vertraglichen Vereinbarung oder von Gesetzes wegen, falls gestützt auf das Bundesgesetz vom 23. Juni 1995<sup>19</sup> über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung die Empfehlungen für ein bestimmtes Gebiet allgemeinverbindlich sind.

*Buchstabe e* bekräftigt die schon heute geltende Regelung, dass Mehrleistungen der Vermieterschaft zu Mietzinserhöhungen berechtigen. Bei Mietzinsanpassungen ist wie im heutigen Recht das Anbringen von Vorbehalten möglich, wenn mit der Mietzinserhöhung das zulässige Erhöhungspotenzial nicht ausgeschöpft wird. Bedingung ist aber, dass dieser Umstand der Mieterschaft klar mitgeteilt wird. Das Nähere wird in der Ausführungsverordnung geregelt.

*Art. 269d Anpassungen an den Leitindex*

Ist nichts anderes vereinbart, können die Mietzinse an die Veränderungen des Leit-indexes angepasst werden.

*Abs. 1*

Eine Mietzinserhöhung infolge Anpassung an den Leitindex kann nur erfolgen, wenn der aktuelle Indexstand über dem für das konkrete Mietverhältnis geltenden Basisstand liegt. Die Mietzinse können im vorgeschlagenen Modell zu maximal 100 Prozent an die Veränderung des Leitindexes angepasst werden.

*Abs. 2*

Mit dieser Bestimmung wird festgehalten, dass die Vermieterschaft den Mietzins entsprechend herabsetzen muss, wenn der Indexstand seit Mietbeginn oder seit der letzten Mietzinsanpassung gesunken ist. Diese Regelung entspricht jener des bisherigen Rechts hinsichtlich der Mietzinsherabsetzung infolge von gesunkenen Hypothekarzinssätzen (Art. 13 Abs. 1 VMWG) sowie bei indexierten Mietzinsen (Art. 17 Abs. 2 VMWG). Anders als bei der Erhöhung handelt es sich bei der Herabsetzung des Mietzinses um eine zwingende gesetzliche Vorschrift. Kommt die Vermieterschaft dieser nicht nach, kann die Mieterschaft ein Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen.

Massgebend für die Beurteilung, ob ein Herabsetzungsanspruch gegeben ist, ist wiederum der Vergleich zwischen dem Basisstand und dem Indexstand, den die Parteien vertraglich vereinbart haben oder, falls eine solche Vereinbarung fehlt, der aktuelle Indexstand nach einem oder mehreren Jahren seit Mietbeginn.

*Abs. 3*

Als Basisstand und damit als Berechnungsbasis der Anpassung dient bei einer erstmaligen Mietzinsanpassung der Indexstand bei Mietbeginn, worunter der vor Mietbeginn zuletzt veröffentlichte Index zu verstehen ist. Vertragliche Abreden, wonach als Basis nicht der Stand des Landesindexes bei Mietbeginn, sondern ein früherer (in der Regel tieferer) Stand angewandt werden soll, sind unzulässig. Als Ausnahme davon kann das Mietverhältnis mit einer Nachmieterschaft angesehen werden. Diese übernimmt den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen und somit auch den Indexstand von der bisherigen Mietpartei.

Bei nachfolgenden Mietzinserhöhungen dient der mit der vorangegangenen Anpassung ausgeglichene Indexstand als neuer Basisstand.

*Abs. 4*

Es ist zu beachten, dass die Indexmiete gemäß neuem Recht zur hauptsächlichen gesetzlichen Anpassungsmethode wird. Die Indexierung nach heutigem Recht ist demgegenüber eine spezielle, immer vertraglich besonders zu vereinbarende Anpas-

sungsmodalität. Eine Folge ist, dass die neue Indexierungslösung minimaler Regeln bedarf.

Es ist davon auszugehen, dass auch unter neuem Recht in den meisten Fällen die wichtigsten Punkte vertraglich geregelt werden. Dazu gehört insbesondere die Definition des für Mietzinsanpassungen massgebenden Indexstandes. So kann beispielsweise vereinbart werden, dass jeweils der Indexstand des Monats Oktober massgebend ist. Ob und in welchem Umfang ein Anspruch auf eine Mietzinsanpassung besteht, ergibt sich dann aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Indexstand des Monats Oktober und dem im betreffenden Mietverhältnis zuletzt geltenden Indexstand. Diese Möglichkeit erlaubt es dem Vermieter, über die inhaltliche Ausgestaltung der Mietverträge den Zeitpunkt für Mietzinsanpassungen bei allen Mietverhältnissen, beispielsweise der gleichen Liegenschaft, zu vereinheitlichen.

Fehlt eine den massgebenden Indexstand regelnde Vereinbarung, so greift die Bestimmung von Absatz 4. Sie enthält die Einschränkung der Mietzinsanpassungsmöglichkeiten auf eine Periodizität des massgebenden Indexstandes von jeweils einem ganzen Jahr (12 Monate) seit Mietbeginn. Dadurch wird insbesondere verhindert, dass monatliche, saisonal bedingte Schwankungen des Indexstandes zu einer unerwünschten Fluktuation der Mietzinse und zu einem erhöhten administrativen Aufwand führen.

Die Berechnung der Mietzinsanpassung mit Indexklausel ist bereits heute etabliert. Der neue Mietzins berechnet sich, indem der bisherige Mietzins mit dem Stand des neuen Indexes multipliziert und das Produkt durch den Stand des Landesindexes bei Mietbeginn oder bei der letzten Mietzinsanpassung dividiert wird.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Vermieterschaft die Mietzinsanpassung nicht bis zum zulässigen Indexstand ausnützt, sondern für die Anpassung den Indexstand eines früheren Kalenderjahres verwendet. Sie könnte sich aber auch am zuletzt möglichen Indexstand orientieren und den daraus resultierenden Spielraum für Mietzinserhöhungen beispielsweise nur zu 50 Prozent statt zu 100 Prozent beanspruchen. Damit würde aber bezüglich der nur unvollständig ausgeglichenen Teuerung wieder ein Vorbehalt nötig, was der bezeichneten Vereinfachung des Mietrechts widerspricht. Es ist nicht ratsam und für die vermietende Partei auch nicht nötig, eine komplizierte Vorbehaltberechnung vorzunehmen. Denn durch die Wahl eines die Teuerung noch nicht vollständig ausgleichenden Indexstandes eines früheren Kalenderjahres geht eine Differenz zum aktuellsten Indexstand nicht verloren. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen werden.

#### *Abs. 5*

Eine auf den Leitindex gestützte Mietzinserhöhung kann höchstens einmal jährlich erfolgen. Bei der Begrenzung auf eine jährliche Mietzinserhöhung handelt es sich um eine zwingende Bestimmung, die durch Parteivereinbarung nicht abgeändert werden kann.

Auf der anderen Seite ist es der Vermieterschaft freigestellt, ob sie eine jährliche Anpassung an den neusten Indexstand vornehmen will oder nicht. Wird der Mietzins nicht angepasst, geht der Vermieterschaft nichts verloren; sie kann später eine entsprechend grössere Mietzinsanpassung vornehmen.

#### *Abs. 6*

In dieser Bestimmung wird der Fall von hohen Teuerungsraten geregelt. Bei diesen verstärkt sich die reale Entschuldung zugunsten der Vermieterschaft. Zudem entsteht häufig eine Scherenentwicklung, indem die Mietzinseinnahmen stärker steigen als die Kosten. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, dass der Bundesrat eine Reduktion des Überwälzungssatzes anordnet, sofern die durchschnittliche Erhöhung des Leitindexes während zwei aufeinander folgenden Jahren über fünf Prozent liegt. Dabei ist der Bundesrat verpflichtet, die wirtschaftlichen Faktoren zu berücksichtigen. Als wichtigster Punkt in diesem Zusammenhang wird im Gesetz die Lohnentwicklung ausdrücklich aufgeführt.

#### *Art. 269e Gestaffelte Mietzinse*

Die bisherige Regelung hat sich bewährt und wird deshalb unverändert beibehalten. Es ist denkbar, dass vor allem Personen, die Neubauwohnungen anbieten, gestaffelte Mietzinse künftig vermehrt zur Erzielung anfänglicher Verbilligungswirkungen verwenden werden, weil im Rahmen der Vergleichsmieten Mietzinsvorbehalte bei Neuabschlüssen systembedingt ausgeschlossen sind.

#### *Art. 269f (neu) IV. Mehrleistungen des Vermieters*

##### *Abs. 1*

Mehrleistungen der vermielten Partei als Grund für Mietzinsanpassungen werden neu auf der Gesetzesebene definiert (bisher Art. 14 VMWG). Als Mehrleistungen gelten aufgrund der Änderung der VMWG vom 27. November 2007 auch energetische Verbesserungen (Art. 14 VMWG). Der für die Verzinsung der Mehrleistungen anwendbare Satz ist dabei weiterhin der gemäss Artikel 12a VMWG ermittelte Referenzzinssatz für Hypotheken. Es handelt sich dabei um den einzigen unter dem neuen Recht verbleibenden absoluten Anpassungsgrund. Die übrigen gesetzlichen Anpassungsgründe sind relativer Natur, d.h. sie beziehen sich auf die jeweils vorangegangene Mietzinsanpassung.

##### *Abs. 2*

Diese neue Bestimmung soll verhindern, dass die Mieterschaft bereits kurz nach Mietbeginn mit unerwarteten Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Arbeiten konfrontiert wird. Absatz 2 enthält deshalb neu eine einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Verbesserungen. Diese Frist läuft ab Mietbeginn. Sie wird allerdings nur wirksam, wenn die Vermieterschaft bei Vertragsabschluss den Mieterinnen und Mietern keine entsprechende Ankündigung zugehen liess. Eine Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Verbesserungen ist demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn wirksam, sofern sie nicht bei Vertragsabschluss schriftlich angekündigt wurde. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass der Betrag der zukünftigen Mietzinserhöhung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Regel noch nicht exakt beziffert werden kann.

#### *269g (neu) C. Gemeinnützige Wohnbauträger*

Die gemeinnützigen Wohnbauträger und die öffentliche Hand setzen die Mietzinse in der Regel nach dem Prinzip der Kostenmiete fest. Demnach werden Kostensteigerungen, namentlich auch Hypothekarzinsveränderungen, unmittelbar berücksichtigt.

Mit der Bestimmung von Artikel 269g wird dieser Besonderheit Rechnung getragen. Sie ermöglicht es, dass auf besondere Vereinbarung der Parteien hin nicht die Indexmiete, sondern die Kostenmiete gilt. Der Bundesrat regelt die Gestaltung des Mietzinses.

*Art. 269h (neu) D. Einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter*

Der materielle Inhalt des geltenden Artikels 269d betreffend Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch die Vermieterschaft wird im Wesentlichen übernommen. Er wird jedoch übersichtlicher dargestellt und die Mietzinserhöhungen werden den einseitigen Vertragsänderungen begrifflich zugeordnet. Die materiellen Anpassungen beschränken sich auf die Genehmigung des Formulars für Vertragsänderungen, auf die mechanische Nachbildung der Unterschrift (Faksimile) bei Mietzinserhöhungen und bei der Anpassung von Akontobeträgen für Nebenkosten und auf das Absehen von einer Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei einer Staffelung und bei Umsatzmiete.

*Abs. 1*

Es wird festgehalten, dass der Mietvertrag wie bis anhin einseitig zulasten der Vermieterschaft geändert werden kann, insbesondere durch Erhöhung des Mietzinses, Verminderung der bisherigen Leistung der Vermieterschaft und durch Einführung neuer Nebenkosten.

*Abs. 2*

Wie im heutigen Recht wird die Änderung auf einen Kündigungstermin wirksam. Zudem wird präzisiert, dass dies auch auf das Ende der fest vereinbarten Vertragsdauer und, bei gestaffelten und umsatzabhängigen Mietzinsen, auf die vertraglich vereinbarten Termine möglich ist.

Buchstabe c sieht zudem vor, dass bei Verträgen, die für mindestens zwei Jahre abgeschlossen wurden, eine Mietzinserhöhung aufgrund der Veränderung des Leitindexes unter Einhaltung einer Frist von mindestens drei Monaten auf einen Monatsbeginn angekündigt werden kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die Sicherheit, die langfristige Mietverträge bieten, auch unter neuem Recht mit der Möglichkeit einer jährlichen Mietzinsanpassung verbunden werden kann.

Es handelt sich dabei um eine Abweichung vom privatrechtlichen Grundsatz, dass eine Partei den Vertrag kündigen kann, wenn die andere Partei diesen einseitig ändert. Bei Verträgen mit einer festen Frist von weniger als zwei Jahren erübrigt sich diese Abweichung aufgrund des Umstandes, dass der Mietzins nur einmal jährlich angepasst werden kann und zudem bei der Ankündigung eine Mindestfrist zu beachten ist.

*Abs. 3*

Es wird festgelegt, dass Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen auf einem genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen sind. Wie beim Formular zur Mitteilung von Kündigungen muss diese Genehmigung nach bisherigem Recht in jedem Kanton einzeln eingeholt werden. Auch für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen wird die Kompetenz für die Genehmigung des Formulars neu auf die zuständige Verwaltungseinheit des Bundes übertragen, um das Verfahren zu vereinfachen und die Praxis zu vereinheitlichen.

Dies dient namentlich Vermieterinnen und Vermieter, die in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügen.

*Abs. 4*

Der Verzicht auf das Erfordernis der handschriftlichen Unterzeichnung von Mietzinsserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten entspricht einem Anliegen, zu dem wiederholt auch parlamentarische Vorstöße eingereicht wurden. Absatz 4 Buchstabe c stellt für Mietzins- und Akontoanpassungen die mechanisch nachgebildete Unterschrift der eigenhändigen gleich. Die Bestimmung ermöglicht es grösseren Liegenschaftsverwaltungen, das für diese Anpassungen verwendete Formular mittels mechanisch nachgebildeter Unterschrift zu unterzeichnen (faksimilierte Unterschrift). Dadurch wird ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Diese Möglichkeit wird ausdrücklich auf Mietzinsanpassungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten beschränkt. Für andere einseitige Vertragsänderungen ist nach wie vor die eigenhändige Unterschrift erforderlich, denn diese sind in der Regel kein Massengeschäft, sondern Änderungen, die das einzelne Vertragsverhältnis betreffen und daher gesondert vom routinemässigen Mietzinsanpassungsverfahren vorzunehmen sind. Zudem können sie für die mietende Partei weitreichende Folgen haben und faktisch einer Kündigung gleichkommen. Letzteres ist der Fall, wenn es der mietenden Partei nicht möglich ist, den Mietvertrag zu den geänderten Bedingungen weiterzuführen.

*Abs. 5*

Da die Staffelung und die Umsatzmiete von den Parteien vertraglich vereinbart werden und diese Vereinbarungen unter anderem auch den Erhöhungsbetrag in Franken enthalten müssen oder die exakte Mietzinsberechnung in Abhängigkeit des Umsatzes regeln, braucht es nicht zusätzlich eine Ankündigung mit einem Formular. Bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung genügt eine einfache schriftliche Mitteilung durch die Vermieterschaft.

- Art. 270*            E. Anfechtung des Mietzinses  
                    I. Herabsetzungsbegehren  
                    1. Anfangsmietzins

Die bisherige Regelung der formellen Voraussetzungen für ein Herabsetzungsbegehrten wird unverändert beibehalten. Es werden lediglich Verweise angepasst. Neu wird auf die Artikel 269 und 269b verwiesen.

Wie nach bisherigem Recht kann die Anfechtung des Anfangsmietzinses also nur erfolgen, wenn sich die mietende Partei wegen einer Notlage oder aufgrund der Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder wenn die vermietende Partei den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

- Art. 270a*            2. Während der Mietdauer

Artikel 270a wird ebenfalls neu gefasst, ohne dass materiell eine Änderung erfolgt. Der Mieter kann die Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn sich aus dem Katalog der Anpassungsgründe gemäss Artikel 269c ein Senkungsanspruch ergibt

und die vermierte Partei trotz der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung die Senkung nicht veranlasst.

Wenn der Mietzins sich nach der Teuerungsentwicklung richtet, gilt für eine Herabsetzung gemäss Artikel 269d die materielle Voraussetzung, dass der aktuelle Indexstand gegenüber dem Basisstand einen tieferen Wert aufweist.

Wurde bei Geschäftsräumen eine Umsatzmiete vereinbart, so kann ein Herabsetzungsbegehr gestellt werden, wenn der Umsatz abgenommen hat und die vermierte Partei die nötige Mietzinssenkung unterlässt. Ferner kann eine Herabsetzung verlangt werden, wenn der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden. Der massgebende Zeitpunkt für die Anpassungen ergibt sich aus Artikel 269h Absatz 2.

*Art. 270b Abs. 1*

## II. Anfechtung von einseitigen Vertragsänderungen

Aufgrund der begrifflichen Zuordnung der Mietzinserhöhungen zu den einseitigen Vertragsänderungen (Art. 269h) kann dieser Gesetzesartikel in einem Absatz zusammengefasst werden. Zudem erfolgt eine entsprechende Anpassung des Randtitels.

*Art. 270c*

## III. Anfechtung indexierter Mietzinse

Die vorgenannten Bestimmungen über die Anpassungen an den Leitindex und über die Anfechtung von einseitigen Vertragsänderungen führen dazu, dass sich die heute geltende Bestimmung von Artikel 270c erübrigt. Diese kann somit aufgehoben werden.

*Art. 298*

## Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

In Übereinstimmung mit dem für die Miete geltenden Artikel 266/ wird auch für die Pacht die Kompetenz für die Genehmigung des Formulars zur Mitteilung von Kündigungen auf die zuständige Verwaltungseinheit des Bundes übertragen.

### 2.2.3

## Übergangsbestimmungen zur Änderung des Achten Titels

Würde in laufenden Mietverhältnissen beim heutigen, relativ niedrigen Hypothekarzinsniveau auf die Indexierung umgestellt, so wäre dies für die vermierte Partei bei Ausbleiben von Wechseln der Mieterschaft mittel- und langfristig nachteilig. Umgekehrt würde der Übergang zum Indexsystem in Zeiten hoher Hypothekarzinssätze die Mieterinnen und Mieter benachteiligen. Für einen mehr oder weniger verteilungsneutralen Systemwechsel wäre daher im Zeitpunkt der Praxisänderung in Anlehnung an den langjährigen Durchschnitt ein mittlerer Hypothekarzinssatz ideal. Allerdings ist für die Wahl des angemessenen Ausgangspunktes der Indexierung weniger die vergangene Zinsentwicklung als die Entwicklung der künftigen Zinssätze und Teuerungsraten von Belang. Gelingt es der Währungsbehörde, die Inflation und damit das Zinsniveau tief zu halten, so könnte der Wechsel zur Indexmiete auch bei einem eher tiefen Zinsniveau problemlos sein. So oder so stellt der Schritt vom Kostenmieteprinzip zur Indexlösung einen tiefgreifenden Systemwechsel dar, und ein solcher führt kurzfristig immer dazu, dass einige verlieren und andere ge-