

Gegenvorschlag zur MV-Initiative „Ja zu fairen Mieten“:

Änderung vom 13.12.2002 des Obligationenrechts (Miete)¹

Die Vorlage²

Entkoppelung der Mietzinse vom Hypozins

Heute sind die Mietzinse an den Hypothekarzinsatz gekoppelt: Steigt er, so darf die vermietende Partei den Mietzins erhöhen; umgekehrt hat bei einer Senkung des Hypothekarzinsatzes die Mieterschaft an sich Anspruch auf Mietzinsreduktion, doch funktioniert dies nur mangelhaft. Mit der Gesetzesrevision soll dieses System abgelöst werden.

Anbindung der Mietzinse an die Teuerung

Neu richten sich die Mietzinse zur Hauptsache nach dem Landesindex der Konsumentenpreise: Dabei darf nicht mehr als der Durchschnitt der Teuerung der vergangenen zwei Jahre auf die Mieten überwält werden. Bei anhaltender Teuerung von mehr als 5 Prozent sorgt der Bundesrat dafür, dass nicht die volle Teuerung auf die Mieten überwält wird.

Gestaffelte Erhöhung bei Wertvermehrung

Die vermietende Partei darf weiterhin den Mietzins erhöhen, wenn sie Erneuerungen durchführt, die einen Mehrwert darstellen. Solche Erhöhungen müssen jedoch neu gestaffelt erfolgen und sind auf 20 Prozent pro Jahr beschränkt.

Unerfüllte Ansprüche bleiben gewahrt

Ansprüche auf Mietzinssenkungen bzw. -erhöhungen nach bisherigem Recht, die noch nicht erfüllt sind, bleiben mit dem neuen Recht bestehen. Dafür sorgen die Übergangsbestimmungen.

Missbräuchlichkeit bemisst sich nach Vergleichswerten

Nach heutigem Recht ist ein Mietzins insbesondere dann missbräuchlich, wenn die vermietende Partei damit einen übersetzten Ertrag erzielt oder einen offensichtlich übersetzten Kaufpreis kompensiert. Dies ist nicht immer leicht zu beurteilen. Darum sind Mietzinse künftig dann missbräuchlich, wenn sie mehr als 15 Prozent über bestimmten Vergleichswerten liegen. Für Wohnungen wird dazu mit statistischen Mitteln eine Vergleichsmiete errechnet; massgebend sind ähnlich ausgestattete und ähnlich gelegene Wohnungen (Alter, Anzahl Zimmer, Balkon oder Garten, Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Lärmimmissionen etc.). Für Geschäftsräume wird auf die Mietzinse von drei vergleichbaren Objekten abgestellt.

Gestaffelte Mietzinserhöhung bei Handänderung

Nach Handänderungen dürfen Mietzinse heute erhöht werden, wenn sie nicht auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen. Auch mit der Revision sollen Erhöhungen nach Handänderungen möglich bleiben, jedoch nur im Rahmen der vergleichbaren Mietzinse. Und neu müssen solche Erhöhungen gestaffelt (höchstens 10% pro Jahr) erfolgen.

Weitere Neuerungen

Anfangsmietzinse können einfacher angefochten werden; Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen müssen früher als bisher mitgeteilt werden; die Mieterschaft kann alle 5 Jahre eine Überprüfung der Mietzinse anhand der Vergleichswerte verlangen; die Schlichtungsbehörden erhalten mehr Kompetenzen.

¹ Botschaft BBl 1999 2823

² Text Bundeskanzlei

Der Bundesbeschluss im Wortlaut:

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.

Art. 269b

B. Mietzins erhöhungen, I. Im Allgemeinen

Eine Mietzins erhöhung 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 Landesindex der Konsumentenpreise

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

Art. 269d

III. Bei vereinbarter Staffelung oder Umsatzabhängigkeit

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 Mehrleistungen

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 Mietzins erhöhung 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 Nebenleistungen 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, I. 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 Verwaltungsverfahren 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 Hypothekarzinssatz anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinssatz basiert.

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

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

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

1 Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

2 Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Datum der Veröffentlichung: 24. Dezember 2002³

Ablauf der Referendumsfrist: 3. April 2003

³ BBI 2002 8234

Abstimmungsergebnisse vom 8. Februar 2004

Vorlage Nr. 505 (Die Vorlage wurde abgelehnt)

| | | |
|--------------------|-----------|-------|
| Ja-Stimmen | 755'561 | 35.9% |
| Nein-Stimmen | 1'347'458 | 64.1% |
| Annehmende Stände | | 0 |
| Verwerfende Stände | | 0 |

| Kanton | Stimmber. | Einger. | Stimmbet. | Ja | Nein | Ja | Nein |
|------------------|-----------|---------|-----------|--------|---------|-----|------|
| Zürich | 813232 | 384010 | 47.22% | 143806 | 227920 | 38% | 61% |
| Bern | 685455 | 294625 | 42.98% | 104501 | 181335 | 36% | 63% |
| Luzern | 237798 | 115811 | 48.7% | 46262 | 65473 | 41% | 58% |
| Uri | 25484 | 13659 | 53.6% | 5157 | 7607 | 40% | 59% |
| Schwyz | 90327 | 42313 | 46.84% | 19701 | 20726 | 48% | 51% |
| Obwalden | 22980 | 10687 | 46.51% | 4266 | 5597 | 43% | 56% |
| Nidwalden | 28342 | 14327 | 50.55% | 5941 | 7598 | 43% | 56% |
| Glarus | 24989 | 11257 | 45.05% | 4689 | 6053 | 43% | 56% |
| Zug | 67809 | 35270 | 52.01% | 14860 | 19506 | 43% | 56% |
| Freiburg | 165060 | 66572 | 40.33% | 18479 | 46059 | 28% | 71% |
| Solothurn | 165930 | 78371 | 47.23% | 31512 | 44587 | 41% | 58% |
| Basel-Stadt | 116541 | 61911 | 53.12% | 15819 | 44691 | 26% | 73% |
| Basel-Land | 179535 | 87732 | 48.87% | 31928 | 52917 | 37% | 62% |
| Schaffhausen | 48054 | 30742 | 63.97% | 10918 | 16837 | 39% | 60% |
| Appenzell A.-Rh. | 35572 | 19375 | 54.47% | 8947 | 9940 | 47% | 52% |
| Appenzell I.-Rh. | 10284 | 3847 | 37.41% | 1726 | 1982 | 46% | 53% |
| St. Gallen | 291592 | 122773 | 42.1% | 50276 | 70045 | 41% | 58% |
| Graubünden | 130358 | 46769 | 35.88% | 21307 | 23238 | 47% | 52% |
| Aargau | 364697 | 144699 | 39.68% | 62439 | 78215 | 44% | 55% |
| Thurgau | 146793 | 55791 | 38.01% | 23732 | 29005 | 45% | 54% |
| Tessin | 199066 | 88119 | 44.27% | 36055 | 46174 | 43% | 56% |
| Waadt | 375679 | 187011 | 49.78% | 30998 | 152703 | 16% | 83% |
| Wallis | 190061 | 59324 | 31.21% | 17167 | 39637 | 30% | 69% |
| Neuenburg | 105317 | 59364 | 56.37% | 12203 | 46008 | 20% | 79% |
| Genf | 220667 | 123724 | 56.07% | 29253 | 90398 | 24% | 75% |
| Jura | 48249 | 17342 | 35.94% | 3619 | 13207 | 21% | 78% |
| Schweiz | 4789871 | 2175425 | 45.42% | 755561 | 1347458 | 35% | 64% |

Fundstelle: BBl 2004 2199