



Erläuternder Bericht zur Revision des Mietrechtes im OR

A Einleitende Bemerkungen

1. Ausgangslage

Das heutige Mietrecht ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Es hat, basierend auf einer Gesamtrevision, den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahre 1972 abgelöst. Alle mietrechtlichen Bestimmungen sind seither im Obligationenrecht (OR) zusammengefasst. Auch nach Inkrafttreten des neuen Rechtes wurden jedoch sowohl von Mieter- wie auch von Vermieterseite immer wieder Rufe nach Änderungen laut.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat am 14. März 1997 die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht. Der Bundesrat hat am 2. September 1998 beschlossen, dieser Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber zu stellen. Gestützt auf die Botschaft des Bundesrates über einen indirekten Gegenvorschlag vom 15. September 1999 hat das Parlament am 13. Dezember 2002 ein revidiertes Mietrecht verabschiedet. Am 18. Mai 2003 haben Volk und Stände die Initiative „Ja zu fairen Mieten“ verworfen. Der vom Parlament verabschiedete Gegenvorschlag, gegen den die Mieterorganisationen erfolgreich das Referendum ergriffen hatten, wurde am 8. Februar 2004 in der Volksabstimmung ebenfalls abgelehnt.

Die Ablehnung der beiden Revisionsvorlagen hatte zur Folge, dass das bisherige Mietrecht mit all seinen Nachteilen unverändert weiterbesteht. Dies gilt namentlich für die weder ökonomisch noch sozialpolitisch zweckmässige Koppelung der Mietzinse an die Hypothekarzinsätze. Wegen dieser unbefriedigenden Situation wurde das Bundesamt für Wohnungswesen beauftragt, eine neue Vorlage auszuarbeiten. Der daraufhin in Zusammenarbeit mit der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen erarbeitete Entwurf wurde im Dezember 2005 in die Vernehmlassung geschickt. Er sah ein duales System vor, bei dem die Vertragsparteien zwischen einem Indexmodell und einem Modell der Kostenmiete wählen können. Die Vernehmlassungsteilnehmer bejahten zwar grossmehrheitlich den Handlungsbedarf für eine Revision, erachteten jedoch die Vorlage insgesamt als zu komplex. Da insbesondere die Forderungen der direkt involvierten Verbände in grundlegenden Fragen diametral auseinander gingen, entschied der Bundesrat am 29. September 2006, die Revision des Mietrechtes auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen, sondern vorerst eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn-

und Geschäftsräumen (VMWG) anzustreben. Diese wurde vom Bundesrat am 28. November 2007 verabschiedet und am 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt. Sie sieht u.a. vor, dass für Mietzinsanpassungen ein Referenzzinssatz, der sich auf den durchschnittlichen Zinssatz der inländischen Hypothekarforderungen abstützt, massgebend sein soll. Dieser ersetzt den bisher zur Anwendung gelangenden variablen Hypothekarzinssatz der jeweiligen Kantonalbank. Ferner berechtigen energetische Verbesserungen im Gebäudebereich wie wertvermehrende Massnahmen ebenfalls zu einer Mietzinsanpassung.

Schon im Zuge der Arbeiten zur Revision der VMWG hatte sich gezeigt, dass sich mit ihr allein die wirklichen Probleme im Mietrecht nicht lösen lassen, weshalb verschiedene Kreise darauf drängten, einen weiteren Versuch für eine umfassendere Gesetzesrevision zu wagen. Deshalb fand am 1. März 2007 eine Aussprache der Mieter- und Vermieterverbände mit der Vorsteherin des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes statt, an welcher beschlossen wurde, eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Interessengruppen zu bilden, die sich in Ergänzung zur Ordnungsrevision vor allem den Änderungen auf Gesetzesstufe widmete. Daraus resultierten Vorschläge, auf die sich die Mieter- und Vermieterverbände an der Schlussitzung vom 13. November 2007 im Wesentlichen einigten. Das war nur möglich, weil alle Beteiligten in zahlreichen Punkten von Positionen abrückten, die bis anhin unverrückbar schienen. Die Lösung, auf die sich die Verhandlungspartner einigten, führt zu einer Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen. Der damit verbundene Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinse vereinfacht das Mietrecht und trägt wesentlich zur Senkung des administrativen Aufwands bei.

2. Schwachstellen des geltenden Rechtes

Mietzinse sind gemäss Artikel 269 OR missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Die Marginalie bezeichnet diesen Grundsatz als „Regel“, das Gesetz geht also primär von der Kostenmiete aus.

Artikel 269a OR listet als „Ausnahmen“ zu dieser Regel zulässige Erhöhungsgründe auf, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist. Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Sie sind weiter nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet sind. Eine Erhöhung des Hypothekarzinssatzes gilt als Kostensteigerung. Schliesslich sind Mietzinse nicht missbräuchlich, wenn sie bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen oder wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen.

Das unklare Verhältnis von Artikel 269 OR zu den Ausnahmen nach Artikel 269a OR hat sich als problematisch erwiesen. Es führte zu einer unübersichtlichen Bundesgerichtspraxis. Zwischen dem Grundsatz des angemessenen Ertrags und des in Artikel 269a lit. a OR sanktionierten orts- und quartierüblichen Mietzinses besteht zudem ein inhaltliches Spannungsverhältnis. Relative und absolute Berechnungsfaktoren werden vermischt. Ferner erschweren komplizierte Vorbehaltsregeln den Vollzug.

Ein besonders umstrittener Punkt ist die Verknüpfung der Hypothekar- und Mietzinsentwicklung. Diese wird von Vermieter- und Mieterorganisationen, von den Banken und der Wissenschaft aus unterschiedlichsten Gründen seit Langem kritisiert. So gehen hohe Hypothekarzinssätze in der Regel mit einer hohen Teuerung einher, womit

es im heutigen System zu übersetzten Mietzinserhöhungen kommt. Zudem entsteht insofern ein „Einklinkeffekt“, als Mietzinserhöhungen meist zügig und Mietzinssenkungen eher zögerlich vorgenommen werden. Dieser asymmetrische Effekt löst zusammen mit der inflationsbedingten Abnahme der realen Hypothekarschulden eine Einkommensumverteilung zugunsten der Vermieterseite aus, die regelmässig zu Kontroversen und heiklen Rechtsfragen führt. Hinzu kommt, dass es den traditionellen variablen Hypothekarzinssatz immer seltener gibt. Der Satz wird individuell entsprechend der Bonität der Schuldner und der Qualität des damit finanzierten Objektes festgelegt. Neben variablen Hypotheken haben andere Modelle eine grosse Verbreitung gefunden, so dass der „Referenzsatz“ von der jeweiligen Kostensituation der Investoren oftmals stark abweicht. Schliesslich wird durch die gesetzliche Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzinsen zwischen zwei Märkten eine Kausalität hergestellt, die bezüglich der Preisbildung der gehandelten Produkte miteinander direkt nichts zu tun haben. Mietzinserhöhungen lassen sich nämlich nur durchsetzen, wenn Veränderungen des Angebots oder der Nachfrage dies erlauben. Eine Erhöhung des Hypothekarzinses bewirkt aber kurzfristig weder das eine noch das andere. Somit führt die heutige Koppelung zu einer Verpolitisierung des variablen Hypothekarzinssatzes, was eine zweckmässige Geldpolitik erschwert.

Schliesslich haben heute weder die Mieter- noch die Vermieterschaft die Möglichkeit, die komplexen Mietzinsanpassungsregeln durch die Wahl einer einfacheren Methode zu vermeiden. Eine Indexierung ist zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur bei mindestens fünfjähriger Vertragsdauer, was für die meisten Vertragsparteien nicht in Frage kommt, denn sie wollen sich nicht für eine so lange Dauer vertraglich festlegen.

3. Leitlinien der Revision

Die Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfs hat sich an den folgenden Grundsätzen orientiert:

Fairer Ausgleich der Interessen:

Einerseits soll die Mieterschaft im Sinne des Verfassungsauftrags gegen Missbräuche im Mietwesen geschützt werden. Andererseits sollen die Anbieter von Mietwohnungen Erträge erwirtschaften können, welche genügend Anreize für eine langfristig erforderliche Wohnungsproduktion bieten.

Konsequente Vereinfachung:

Das unübersichtliche Regelwerk soll für alle Parteien verständlicher und einfacher werden.

Bessere Transparenz:

Die Veränderung der Mietzinse soll nach klaren Regeln erfolgen und für jedermann nachvollziehbar sein.

Verstetigung sowie wirtschaftliche und soziale Angemessenheit der Mietzinsentwicklung:

Durch die Anpassung der Mietzinsentwicklung an die generelle Teuerung und die damit im Allgemeinen einhergehende Lohnentwicklung soll der Mietzinsverlauf vor sprunghaften Ausschlägen bewahrt und in realen Preisen stabilisiert werden.

4. Die wichtigsten Elemente des Entwurfs

Die wichtigsten Elemente des vorliegenden Gesetzesentwurfs lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit der weitgehenden Abkehr von der Kostenmiete und der Einführung der Index- und Vergleichsmiete findet ein eigentlicher Systemwechsel statt.
- Die Mietzinse werden dadurch von den Hypothekarzinzssätzen abgekoppelt.
- Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses wird bei Wohnräumen nicht mehr auf das Kriterium des übersetzten Ertrags oder Kaufpreises, sondern auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnräume abgestellt, welche anhand einer heute breit akzeptierten wissenschaftlichen Methode zu ermitteln sind (hedonische Modelle).
- Die Missbräuchlichkeit von Geschäftsmieten wird anhand der heute geltenden Regelung überprüft. Zur Belegung der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses soll neu nur noch auf drei Vergleichsobjekte abgestellt werden, was auf Verordnungsstufe geregelt werden kann.
- Die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses nach der absoluten Methode ist nur noch für Anfangsmietzinse möglich.
- Die Mietzinse dürfen künftig einmal jährlich an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden und zwar im Umfang von maximal 100 Prozent der seit Vertragsabschluss oder der letzten Anpassung eingetretenen Steigerung. Bei einer Teuerung von mehr als fünf Prozent während zwei aufeinanderfolgenden Jahren wird der höchst zulässige Überwälzungssatz durch den Bundesrat angemessen reduziert.
- Mietzinserhöhungen aufgrund von Mehrleistungen der Vermieterschaft sind weiterhin nach den Regeln des heutigen Rechtes zulässig.
- Im Gegensatz zum heutigen Recht berechtigen Handänderungen der Liegenschaft zu keinen Mietzinserhöhungen mehr.
- Gestaffelte Mietzinse und die Umsatzmiete bei Geschäftsräumen sind weiterhin möglich.
- Ab Mietbeginn läuft eine einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Verbesserungen, falls diese bei Vertragsabschluss nicht schriftlich angekündigt wurden.
- Für gemeinnützige Wohnbauträger kann der Bundesrat einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

B Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

Folgende Bestimmungen des heutigen Rechtes bleiben unverändert:

- Artikel 270c (Anfechtung indexierter Mietzinse)
- Artikel 270d (Anfechtung gestaffelter Mietzinse)
- Artikel 270e (Weitergeltung des Mietvertrags während des Anfechtungsverfahrens).

Diese Artikel sowie alle übrigen Bestimmungen, die keine Änderungen erfahren, werden in der Folge nicht weiter kommentiert.

Artikel 253b Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Absatz 2

Die Schutzbestimmungen finden bei Wohnungen sowie bei Einfamilienhäusern keine Anwendung, welche einen luxuriösen Charakter aufweisen und über mehr als 150 m² Nettowohnfläche verfügen. Der Begriff luxuriös ist eng auszulegen; dies bedeutet, dass die fragliche Wohnung oder das fragliche Einfamilienhaus aussergewöhnlich komfortabel ausgestattet und tadellos unterhalten sein muss. Im Hinblick auf die Grösse wird neu nicht mehr auf die Zimmerzahl Bezug genommen. Die Praxis hat gezeigt, dass gerade bei luxuriösen Wohnungen nicht die Anzahl Zimmer, sondern die Wohnfläche das entscheidende Kriterium darstellt. So gibt es heute durchaus grosse und luxuriöse Wohnungen, welche lediglich über einen oder zwei Räume verfügen (z.B. Lofts). Es erscheint daher zweckmässig, auf die Nettowohnfläche und dabei auf eine Grösse von 150 m² abzustellen. Wenn die Räume darüber hinaus luxuriös ausgestattet sind, erscheint es gerechtfertigt, die Mietzinsgestaltung von einschränkenden Schutzbestimmungen auszunehmen und diese der Autonomie der Vertragsparteien zu überlassen. Der Ausschluss der Schutzbestimmungen erstreckt sich lediglich auf den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Die übrigen Regeln des Mietrechtes sind weiterhin anwendbar.

A. Missbräuchliche Mietzinse

Artikel 109 der Bundesverfassung (BV) sieht vor, dass der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse erlässt. Im bisherigen Recht wird die Missbräuchlichkeit anhand des übersetzten Ertrags oder Kaufpreises sowie mittels der Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse ermittelt. Bei Wohnräumen wird neu auf die Vergleichsmiete und bei Geschäftsräumen wie bisher auf die Orts- und Quartierüblichkeit abgestellt. Die Anwendung beschränkt sich jedoch auf die Überprüfung von Anfangsmietzinsen. Bei diesen lässt sich im Übrigen systembedingt kein Mietzinsvorbehalt mehr anbringen. Vermietende, die im Hinblick auf spätere Mietzinserhöhungen explizit Anfangsvergünstigungen gewähren wollen, können künftig die schon bisher bestehende Möglichkeit der Staffelmiete nutzen.

Artikel 269 I. Anfangsmietzinse für Wohnräume

Absatz 1

Nach bisherigem Recht wurde die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses insbesondere anhand der orts- und quartierüblichen Mietzinse oder, bei neueren Bauten, anhand der kostendeckenden Bruttorendite beurteilt. An Stelle dieser Instrumente tritt neu das Kriterium der Überschreitung der zulässigen Bandbreite der Mietzinse vergleichbarer Wohnräume, d.h. es wird zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen auf die Vergleichsmiete abgestellt. Dies bedeutet, dass die Herleitung des für das betreffende Objekt massgeblichen Mietzinses gestützt auf die Werte vergleichbarer Drittwohnungen erfolgt. In Artikel 269 Absatz 2 wird die Bandbreite definiert. Ferner umschreibt diese Bestimmung die Bedingungen für die Ermittlung der Vergleichsmieten.

Absatz 2

Die Mittelwerte und Bandbreiten der Mietzinse vergleichbarer Wohnräume werden mit so genannten hedonischen Modellen berechnet. Solche werden in der Schweiz seit einigen Jahren flächendeckend angewandt. Kernpunkt ist, dass aus beobachteten Preisen für die verschiedensten, genau bekannten Wohnobjekte die Zahlungsbereitschaft für einzelne Eigenschaften einer Wohnung ermittelt werden kann. Durch die Neukombination dieser Zahlungsbereitschaften lässt sich für praktisch jede Wohnung ein üblicher Mietzins berechnen. Die entsprechenden Mietzinse sind dabei in der Regel um einen Mittelwert herum normalverteilt. Das heisst, dass bei einer Bandbreite, welche 90 Prozent der Mietzinse umfasst, total zehn Prozent der Mietzinse ausserhalb dieses Bandes liegen, je fünf Prozent oberhalb und unterhalb. Als missbräuchlich werden jene fünf Prozent erachtet, welche die beschriebene Bandbreite überschreiten.

Da nur die Anfangsmietzinse auf einen potentiellen Missbrauch hin überprüft werden sollen, werden nur Mietverhältnisse berücksichtigt, welche in den letzten fünf Jahren begründet wurden und im Zeitpunkt der Berechnung des Mietpreismodells noch bestehen. Dabei fliessen nicht die beim Vertragsabschluss fixierten, sondern die aktuell bezahlten Mietpreise in die Berechnung ein. Mietzinse, die Gegenstand von Finanzhilfen der öffentlichen Hand bilden, werden bei den Datengrundlagen nicht berücksichtigt. Bezüglich der übrigen Kategorien haben Abklärungen gezeigt, dass zwischen privaten Eigentümern und institutionellen Anbietern qualitätsbereinigt keine signifikanten Abweichungen bestehen. Unterschiedlicher ist die Sachlage bei den

nicht geförderten Wohnungen von Genossenschaften, die jedoch nur in wenigen Städten eine marktbeeinflussende Bedeutung haben. Genauere Untersuchungen zur sachgerechten Wahl der Datengrundlagen sind zur Zeit noch im Gang, und weitere konzeptionelle und vollzugstechnische Einzelheiten zum Vergleichsmietemodell werden zu regeln sein, sobald politisch der grundsätzliche Entscheid zu dessen Einführung gefallen ist.

Absatz 3

Unter den anerkannten wissenschaftlichen Methoden und den repräsentativen Statistiken sind der oben erwähnte hedonische Ansatz und die für diese Modelle erforderlichen Datengrundlagen zu verstehen.

Im Interesse einer breiten Abstützung des Instrumentariums sind die Organisationen der Mietenden und Vermietenden sowie weitere Organisationen, die mit der Anwendung der mietrechtlichen Regelungen vertraut sind sowie Fachstellen in die Ausarbeitung und Aktualisierung der Vergleichsmietemodelle einzubeziehen. Dabei wird z. B. an statistische Ämter und an Hochschulinstitute gedacht.

Absatz 4

Um die Mietzinsmodelle mit möglichst umfassenden Daten alimentieren zu können, sind nicht nur genaue Mietzinsangaben, sondern auch detaillierte Informationen zum Objekt und zum Standort der Wohnung nötig. In Absatz 4 werden die massgebenden Vergleichskriterien festgelegt. Es sind dies Lage, Fläche, Zustand, Bauperiode und Ausstattung der Wohnräume. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, doch lassen sich darunter die wichtigsten Preisbildungsfaktoren subsumieren. Bei der laufenden Weiterentwicklung der Modelle können sich im Zeitablauf neue Faktoren herauskristallisieren, oder der Einfluss bestehender Faktoren kann sich verändern. Denkbar ist, dass im Laufe der Zeit einer guten Aussichtsfrage viel mehr Gewicht als heute beigemessen und auf dem Markt auch entsprechend entschädigt wird, oder dass die Lärmempfindlichkeit zunimmt, was sich in einer generellen Reduktion der Zahlungsbereitschaft an lärmigen Lagen manifestiert.

Absatz 5

Die Umsetzungsspielräume sind erheblich. Damit die Festsetzung der massgeblichen Vergleichsmiete im einzelnen Mietverhältnis nicht zu reichlichem Streitstoff führt, sollte die Gestaltung der Spielräume nicht den Parteien und der Gerichtspraxis überlassen werden, sondern durch die Rechtsetzung festgelegt werden. Für die Konkretisierung bietet sich der Erlass von Verordnungsrecht durch den Bundesrat an. Da das betreffende Verordnungsrecht auch rechtsgestaltenden Charakter haben wird, genügt die allgemeine Rechtsetzungsdelegation nach Artikel 253a Absatz 3 nicht, weshalb dafür eine explizite Delegationsnorm geschaffen wird.

Absatz 6

In gewissen Städten (Basel, Genf, Zürich) gibt es umfassende offizielle Mietzinsstatistiken. Falls diese Statistiken und die darauf aufbauenden Mietzinsmodelle den in Artikel 269 Absatz 2 und 3 enthaltenen Anforderungen und Vergleichskriterien entsprechen, können vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement auf Gesuch hin auch diese lokalen oder regionalen Statistiken und die darauf aufbauende Berechnung der Vergleichsmieten anerkannt werden. Nicht genügen würden reine sta-

tistische Erhebungen, da dabei die Gleichwertigkeit der Vergleichsobjekte in der Regel nicht gegeben ist.

Artikel 269a II. Anfangsmietzinse für Geschäftsräume

Die Entwicklung eines Vergleichsmietemodells wäre für Geschäftsräume zu aufwändig. 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, und oft weisen sie 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. Vielmehr wird das heutige System der orts- und quartierüblichen Mietzinse beibehalten, wobei eine gewisse Lockerung ins Auge gefasst wird: In Abweichung zur heutigen Gerichtspraxis sollen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit drei statt fünf Objekte genügen, was auf Verordnungsebene geregelt werden kann.

B. Mietzinsanpassungen während der Mietdauer

Artikel 269b I. 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 handänderungsbedingte Mietzinserhöhungen. Das bedeutet, dass ein Eigentümerwechsel nicht mehr als Begründung für Mietzinserhöhungen verwendet werden kann. Eine periodische Anpassung des Mietzinses nach absoluten Kriterien fällt generell weg.

Mietzinserhöhungen können erfolgen, wenn sie sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise stützen und wenn sie durch Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet sind. 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

Buchstabe a hält den Grundsatz der in Zukunft als „Standardmodell“ vorgesehenen Indexmiete fest und wird in Artikel 269c konkretisiert.

Buchstaben b und c

Die Buchstaben b und c beinhalten zwei weitere Erhöhungsmöglichkeiten, welche aber vertraglich vereinbart werden müssen. Es handelt sich dabei um die Staffelmie-

te sowie die Umsatzmiete, bei welcher bei Geschäftsräumen der Mietzins an die Entwicklung des Umsatzes angebunden werden kann. Im letzteren Fall kann die Anbindung des ganzen Mietzinses oder eines Teils davon erfolgen. Die mietende Partei ist verpflichtet, der vermietenden Partei Einblick in die Bilanzen und Abrechnungen zu gewähren.

Buchstabe d

Buchstabe d nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als die Mietzinsentwicklung auch den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgen kann. Dies entweder als Folge einer vertraglichen Vereinbarung oder von Gesetzes wegen, falls gestützt auf das Bundesgesetz vom 23. Mai 1995 (SR 221.213.15) über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung die Empfehlungen für ein bestimmtes Gebiet allgemeinverbindlich sind.

Buchstabe e

Buchstabe e bekräftigt die schon heute geltende Regelung, dass Mehrleistungen der Vermieterschaft zu Mietzinserhöhungen berechtigen.

Artikel 269c II. Anpassungen an den Landesindex

Ist nichts anderes vereinbart, können die Mietzinse an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Der Gesetzesentwurf sieht die Indexierung im Umfang der gesamten Teuerung vor. Der Satz von 100 Prozent gilt einerseits schon bei der heute möglichen Indexmiete, die allerdings an einschränkende Bedingungen gebunden ist. Andererseits liegt er höher als in früheren Revisionsvorschlägen, in denen die Tatsache noch stärker gewichtet wurde, dass die Wohn- und Energiekosten im indexrelevanten Warenkorb bereits mit rund 25 Prozent vertreten sind. Das Ausmass der angemessenen Teuerungsüberwälzung ist deshalb in der Öffentlichkeit mehr als andere Elemente stark umstritten und dürfte weiterhin für Gesprächsstoff sorgen.

Bei der Bewertung des Überwälzungssatzes von 100 Prozent ist daran zu erinnern, dass im Vergleich zur heutigen Regelung in Zukunft gewisse Mietzinsanpassungsgründe entfallen (Handänderung, periodische Geltendmachung absoluter Erhöhungsgründe), dass bei tiefer Inflation die Frage des Überwälzungssatzes an Bedeutung verliert, und dass für Zeiten höherer Geldentwertung eine Korrektur vorgesehen ist (Art. 269c, Abs. 3). Zudem kann bei Mietzinserhöhungen nie an den aktuellsten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angeglichen werden, weil bei einer Mietzinserhöhung die Kündigungsfristen und -termine eingehalten werden müssen. Dies führt zu einer zeitlichen Verzögerung zwischen dem Bekanntwerden des neuen Indexstandes und dem Inkrafttreten der gestützt darauf geltend gemachten Mietzinserhöhung (im Umfange von mindestens 3 Monaten und 10 Tagen, Art. 266c und 269d OR; Art. 269g Entwurf OR). Und obwohl die Tatsache der im Index bereits enthaltenen Wohnkosten kritische Beachtung verdient, ist der daraus resultierende Effekt zumal bei tiefer Teuerung nicht dramatisch und zeitigt nur kurzfristige Wirkungen. Auch die als Folge der Indexierung oftmals befürchteten Liquiditätsprobleme traditionell finanzierter Anbieter werden meist überzeichnet. Umfassende Abklärungen haben ergeben, dass das Liquiditätsrisiko wegen der hohen durchschnittlichen Ausstattung mit Eigenkapital, der Amortisationsverpflichtungen, der Korrelation von Teuerung und Hypothekarzins oder der zeitlichen Differenz zwischen Mietzinseinnahmen und Kapitaldienstausgaben in den meisten Fällen vernachlässigbar ist. In-

Indexklauseln sind bereits heute in Mietverträgen für Geschäftsräume verbreitet und haben sich bewährt. Weder traten spezifische Liquiditätsprobleme auf, noch scheint der Unterhalt vernachlässigt zu werden. Grundsätzlich trägt die Vermieterschaft bei einer Indexbindung das Zinsrisiko, während dieses heute vom Mietenden getragen werden muss. Volkswirtschaftlich gesehen ist diejenige Lösung besser, bei der derjenige Partner das Zinsrisiko trägt, der das bessere Risikomanagement einsetzen kann. Das ist im Allgemeinen die vermietende Partei. Sie kann über die Wahl der Finanzierungsart Einfluss auf das Risiko nehmen und dieses oft über ihre gesamte Anlagepalette verteilt minimieren. Auf der Mieterseite bleibt das Risiko aufgrund der tendenziellen Gleichläufigkeit von Inflation und Lohnentwicklung in einem vertretbaren Rahmen.

Absatz 1

Es handelt sich um eine „Kann-Vorschrift“. Insofern ist es der Vermieterschaft freigestellt, ob sie eine regelmässige Anpassung an den neusten Indexstand vornehmen will oder nicht. Wird der Mietzins nicht angepasst, geht der Vermieterschaft nichts verloren, sie kann später dafür eine entsprechend grössere Mietzinsanpassung vornehmen. Wie oben erwähnt, können die Mietzinse im vorgeschlagenen Indexmodell zu 100 Prozent an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. 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 Vertragsschluss oder bei der letzten Mietzinsanpassung dividiert wird.

Als Ausgangspunkt und damit als Berechnungsbasis der Anpassung dient bei einer erstmaligen Mietzinsanpassung der Indexstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Vertragliche Abreden, wonach als Basis nicht der Stand des Landesindexes zur Zeit des Vertragsabschlusses, sondern ein früherer (in der Regel tieferer) Stand angewandt werden soll, sind unzulässig.

Bei nachfolgenden Mietzinserhöhungen dient der mit der vorangegangenen Anpassung ausgeglichene Indexstand als neue Berechnungsbasis.

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 Anpassungsmodalität. Sie ist zudem an verschiedene Bedingungen gebunden (fünfjährige Mindestdauer etc.). Eine Folge ist, dass die neue Indexierungsregelung einer verstärkten Abstimmung bedarf zwischen dem Recht der Vermieterschaft auf eine Mietzinserhöhung und dem Recht der Mieterschaft auf eine Herabsetzung des Mietzinses. Zudem ist zu beachten, dass Kündigungs- und Mietzinsanpassungstermine übereinstimmen müssen. Dies führt zu komplex wirkenden, aber nötigen Einschränkungen der Mietzinsanpassungsmöglichkeiten auf eine Periodizität des massgebenden Indexstandes von jeweils einem ganzen Jahr (12 Monate) seit Vertragsabschluss. Im Weiteren wird damit verhindert, dass monatliche, saisonal bedingte Schwankungen des Indexstandes zu einer unerwünschten Fluktuation der Mietzinse und zu einem erhöhten administrativen Aufwand führen.

Die vorgeschlagene Regelung sieht vor, dass die für Mietzinsanpassungen massgebende Veränderung des Landesindexes der Differenz zwischen dem im einzelnen Mietverhältnis bisher geltenden und einem später publizierten Indexstand entspricht.

Wie bereits erwähnt, ist es der Vermieterschaft aber frei gestellt, ob, wann und bis zu welchem Indexstand sie die Mietzinsanpassung vornehmen will. Sie kann also wählen, ob sie den Mietzins an den jeweils aktuellsten, d.h. zuletzt publizierten Indexstand oder nur bis zu einem vorangegangenen Zwischenwert der Indexreihe anpassen will, daher wird die Möglichkeit einer Teilanpassung ausdrücklich vorgesehen. Dies gilt jedoch mit einer wichtigen Einschränkung. Die Teuerung darf jeweils nur an den Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, der 12 oder jeweils weitere 12 Monate nach Vertragsabschluss gilt. Die erste Mietzinsanpassung kann somit frühestens nach einem Jahr angekündigt werden. Der Vermieter kann aber auch beispielsweise erst 20 Monate nach Vertragsabschluss den Mietzins an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen. Es muss jedoch auf denjenigen Stand des Indexes ausgeglichen werden, welcher 12 Monate nach Vertragsabschluss gilt.

Beispiel: Der Indexstand bei Vertragsabschluss beträgt 100 Punkte (Januar 2009). Der Indexstand im Januar 2010 beträgt 103 Punkte (in der Regel wird der Indexstand des Vormonats in der ersten Woche des Folgemonats publiziert). Die Vermieterschaft kann frühestens nach Ablauf von einem Jahr, z.B. Mitte Februar 2010, eine Mietzinserhöhung um drei Prozent anzeigen. Diese kann unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungstermine und -fristen frühestens per 1. Juni 2010 wirksam werden. Falls die Vermieterschaft die Mietzinserhöhung erst im August 2010 anzeigt, ist sie auch in diesem Fall an den Indexstand vom Januar 2010 gebunden. Dafür wird die Frist zur nächstmöglichen Anpassung (Indexstand Januar 2011) kürzer. Wartet die Vermieterschaft mit einer Mietzinserhöhung bis mindestens im Februar 2011, so kann sie direkt an den Indexstand vom Januar 2011 (=105 Punkte) anpassen und den Mietzins um fünf Prozent erhöhen. Es wäre aber auch zulässig, im Februar 2011 vorläufig nur den Indexstand von Januar 2010 auszugleichen, was zu einer Mietzins-erhöhung von drei Prozent führen würde.

Bei den genannten Beispielen wurde davon ausgegangen, dass die Vermieterschaft die Mietzinsanpassung zwar nicht unbedingt bis zum zulässigen Indexstand, aber innerhalb des von ihr gewählten Veränderungspotenzials immer zu 100 Prozent ausnützt. Sie könnte sich aber auch am zuletzt möglichen Indexstand orientieren und den daraus resultierenden Spielraum für Mietzinserhöhungen beispielsweise nur zu 50 Prozent beanspruchen. Damit würde aber bezüglich der nur unvollständig ausgeglichenen Teuerung wieder ein Vorbehalt nötig, was der bezweckten Vereinfachung des Mietrechtes widerspricht. Es ist nicht ratsam und für die Vermietenden auch nicht nötig, eine komplizierte Vorbehaltsrechnung vorzunehmen. Denn durch die Wahl eines die Teuerung noch nicht vollständig ausgleichenden Indexstandes geht eine Differenz zum aktuellsten Indexstand nicht verloren. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen werden.

Absatz 2

Mit dieser Bestimmung wird festgehalten, dass die Vermieterschaft den Mietzins herabsetzen muss, wenn der Indexstand nach einem oder mehreren ganzen Jahren seit Vertragsabschluss oder seit der letzten Mietzinsanpassung gesunken ist. Diese Regelung entspricht jener des bisherigen Rechts hinsichtlich der Mietzinsherabsetzung infolge von gesunkenen Hypothekarzinsätzen (Art. 13 Abs. 1 VMWG).

Absatz 3

Bei hohen Teuerungsraten verstärkt sich die reale Entschuldung zugunsten der Vermieterschaft. Zudem entsteht häufig eine Scherenentwicklung, indem die Mietzinseinnahmen stärker steigen als die Kosten. Ferner sind die Wohnungsmieten wie bereits erwähnt im Warenkorb berücksichtigt, welcher der Berechnung des Teuerungsindex dient. Aus diesen Gründen, und weil im Normalfall der volle Teuerungsausgleich möglich ist, soll dem Bundesrat die Kompetenz zur Reduktion des Überwälzungssatzes gegeben werden, sofern die durchschnittliche Jahresteuern während zwei aufeinander folgenden Jahren über fünf Prozent liegt. Sein Handlungsspielraum wird zweckmässigerweise nicht im Gesetz geregelt, da der Umfang der Reduktion des Überwälzungssatzes im Ereignisfall unter Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden sollte.

Artikel 269d III. Gestaffelte Mietzinse

Die bisherige Regelung hat sich bewährt und wird deshalb unverändert beibehalten. Es ist denkbar, dass vor allem die Anbieter von Neuwohnungen gestaffelte Mietzinse künftig vermehrt zur Erzielung anfänglicher Verbilligungswirkungen verwenden werden, da unter dem neuen Recht beim Anfangsmietzins die Möglichkeit zur Anbringung eines Erhöhungsvorbehalts entfällt.

Artikel 269e IV. Mehrleistungen des Vermieters

Absatz 1

Der Mietzinsanpassungsgrund von Mehrleistungen der Vermietenden wird neu auf der Gesetzesebene definiert (bisher Artikel 14 VMWG). Der für die Verzinsung anwendbare Satz ist dabei weiterhin der gemäss Artikel 12a VMWG ermittelte Referenzzinssatz für Hypotheken. Es handelt sich hier um den einzigen verbleibenden absoluten Anpassungsgrund. Die übrigen gesetzlich vorgesehenen Anpassungsgründe sind relativer Natur, d.h. sie beziehen sich auf die jeweils vorangegangene Mietzinsanpassung.

Absatz 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. Die Frist läuft ab Mietbeginn. Die Sperrfrist wird allerdings nur wirksam, wenn die Vermieterschaft bei Vertragsabschluss den Mietenden keine entsprechende Ankündigung zugehen liess. Wurde bei Vertragsabschluss schriftlich angekündigt, dass eine Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Verbesserungen erfolgen werde, so kann eine solche auch im Laufe des ersten Jahres nach Mietbeginn wirksam werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die zukünftige Mietzinserhöhung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Regel noch nicht exakt beziffert werden kann.

Artikel 269f C. Gemeinnützige Wohnbauträger

Die gemeinnützigen Wohnbauträger setzen die Mietzinse in der Regel nach dem Prinzip der reinen Kostenmiete fest, in der sich Hypothekarzinsveränderungen unmit-

telbar spiegeln sollten. Mit der Bestimmung von Artikel 269f kann der Bundesrat dieser Besonderheit Rechnung tragen und für die gemeinnützigen Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung speziell regeln. So könnte zum Beispiel bestimmt werden, dass auf besondere Vereinbarung der Parteien hin nicht die Indexmiete, sondern die Kostenmiete gilt.

Artikel 269g D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

Absatz 4

Da die Staffelung von den Parteien vertraglich vereinbart wird und diese Vereinbarung unter anderem auch den Erhöhungsbetrag in Franken enthalten muss, braucht es nicht zusätzlich eine Ankündigung mit einem vom Kanton genehmigten Formular unter Einhaltung von Kündigungsfrist und Kündigungstermin. Bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung genügt eine einfache schriftliche Mitteilung von Seiten der Vermieterschaft.

E. Anfechtung des Mietzinses

I. Herabsetzungsbegehren

Artikel 270 1. Anfangsmietzins

Die bisherige Regelung wird beibehalten. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung, indem in Absatz 2 der Verweis angepasst wird. Es wird neu auf Artikel 269g Absatz 1 verwiesen.

Wie oben erwähnt wird der Anfangsmietzins in Anwendung von Artikel 269 OR künftig mit dem Instrument der Vergleichsmiete überprüft. Dieses wird ausschliesslich den Schlichtungsbehörden in Mietsachen und den Gerichten zur Verfügung gestellt. Mietende und Vermietende können sich mittels der zahlreichen über Internet abrufbaren Marktinformationen ein Bild über die lokal üblichen Mietzinse machen.

Artikel 270a 2. Während der Mietdauer

Absatz 1

Neu werden die Fälle, in denen die Mieterschaft eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen kann, abschliessend aufgeführt.

Wenn der Mietzins sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise richtet, kann eine Herabsetzung verlangt werden, wenn der Index gemäss Artikel 269c Absatz 1 nach einem oder mehreren ganzen Jahren seit Vertragsabschluss unter den Stand gefallen ist, der beim Vertragsabschluss oder bei der letzten Mietzinsanpassung galt. Auch hier wird auf das zwölfmonatige Intervall ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abgestellt.

Beispiel: Der Indexstand bei Vertragsabschluss beträgt 100 Punkte (Januar 2009). Der Indexstand im Januar 2010 beträgt 97 Punkte. Die Mieterschaft kann nach dessen Bekanntgabe eine Mietzinssenkung im Umfange von drei Prozent des bisherigen

Mietzinses beanspruchen, falls die Vermieterschaft die Herabsetzung in Anwendung von Artikel 269c Absatz 2 nicht von sich aus vornimmt.

Zudem kann bei Geschäftsräumen eine Herabsetzung geltend gemacht werden, wenn eine Umsatzmiete vereinbart wurde und der Umsatz abgenommen hat. Ferner kann eine Herabsetzung verlangt werden, wenn der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Artikel 270b

Absatz 1

Es wird lediglich der Verweis angepasst. Neu wird auf Artikel 269b OR verwiesen, materiellrechtlich ergeben sich keine Änderungen.

Übergangsbestimmungen zur Änderung des Achten Titels vom ...

Würde in laufenden Mietverhältnissen beim heutigen, relativ niedrigen Hypothekarzinsniveau auf die Indexierung umgestellt, so käme die Vermieterseite bei Ausbleiben von Mieterwechseln mittel- und langfristig nicht auf ihre Kosten. Umgekehrt würde der Übergang zum Indexsystem in Zeiten hoher Hypothekarzinsätze die Mieterseite benachteiligen. Für einen mehr oder weniger verteilungsneutralen Systemwechsel wäre daher im Zeitpunkt der Praxisänderung in Anlehnung an den langjährigen Durchschnitt ein mittlerer Hypothekarzins ideal. Allerdings ist für die Wahl des angemessenen Ausgangspunktes der Indexierung weniger die vergangene Zinsentwicklung als die Entwicklung der künftigen Zinsen und Teuerungsraten von Belang. Gelingt es der Währungsbehörde, die Inflation und damit das Zinsniveau tief zu halten, so kann der Wechsel zur Indexmiete auch bei einem eher tiefen Zinsniveau problemlos sein. So oder so stellt der Schritt vom Kostenmietepinzip zur Indexlösung einen tiefgreifenden Systemwechsel dar, und ein solcher wird kurzfristig immer „Verlierer“ und „Gewinner“ generieren. Mit anderen Worten: Es lässt sich nicht vermeiden, dass je nach dem wirtschaftlichen Umfeld entweder die Mieterschaft oder die Vermieterseite am etwas längeren Hebel sitzt. Es wäre daher ein aussichtsloses Unterfangen, nach einer für alle Parteien völlig ausgewogenen Lösung zu suchen, da sich eine solche auch mit viel regulatorischer Akribie nicht finden lässt. Im vorliegenden Vorschlag wird deshalb ein pragmatisches Vorgehen gewählt. Im Grundsatz gilt mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes für alle Mietverhältnisse die Indexmiete. Solange der Hypothekarzinsatz einen historisch vertretbaren Durchschnittssatz nicht übersteigt, kann jedoch die Vermieterschaft bei laufenden Mietverhältnissen die Mietzinsanpassungen während einer Übergangsfrist noch nach altem Recht vornehmen und im Rahmen dieser Eckwerte den Zeitpunkt des Übergangs zum neuen Mietzinsregime selber wählen. Umgekehrt kann sich die Mieterschaft bis dann gegen die Inrechnungstellung überhöhter Hypothekarzinsen mittels des altrechtlichen Einrede- oder Herabsetzungsverfahrens wehren.

Artikel 1

Absatz 1

Alle Mietverhältnisse für Wohn- und Geschäftsräume unterstehen dem neuen Recht.

Absatz 2

Absatz 2 bestimmt mit 4,5 Prozent die Höhe des massgebenden Referenzzinssatzes (Art. 12a VMWG), bis zu deren Erreichen in Mietverhältnissen, die vor dem Inkrafttreten des neuen Rechtes begonnen haben, Mietzinsanpassungen nach der bisherigen Regelung möglich sind. Der gewählte Zinssatz stellt, wie oben erwähnt, einen langfristigen durchschnittlichen Richtwert aus der Vergangenheit dar.

Mit dieser Bestimmung wird das obgenannte Wahlrecht des Vermieters zeitlich eingeschränkt. Absatz 2 findet längstens während fünf Jahren nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung Anwendung. Nach Ablauf dieser Übergangsfrist wird die Anwendung der neurechtlichen Anpassungsregeln ungeachtet des in jenem Zeitpunkt herrschenden Hypothekarzinsniveaus zwingend. Mit der Beschränkung der Übergangszeit auf fünf Jahre wird die gleichzeitige Geltung von zwei unterschiedlichen Regeln für Mietzinsanpassungen auf eine vertretbare Zeitdauer beschränkt, während der sich der Anteil der altrechtlichen Mietverhältnisse aufgrund der Fluktuation der Mieterhaushalte automatisch verringern wird.

Solange für Mietzinsanpassungen das bisherige Recht Anwendung findet, stehen der Mieterschaft auch die Herabsetzungsansprüche nach bisherigem Recht zu. Dadurch wird sichergestellt, dass die Mieterschaft diese weiterhin geltend machen kann.

Absatz 3

Sobald der Mietzins erstmalig nach neuem Recht angepasst wurde, gilt dieses auch für alle späteren Anpassungen.

Artikel 2

Absatz 1

Es wird präzisiert, dass Mietzinserhöhungen, die bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung mitgeteilt wurden, aber erst danach wirksam werden, dem bisherigen Recht unterstehen.

Absatz 2

In Analogie dazu unterstehen auch Herabsetzungsbegehren, welche vor Inkrafttreten der Änderung, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gestellt wurden, dem bisherigen Recht.

Artikel 3

Es wird für laufende Mietverhältnisse klargestellt, dass bei einer indexbezogenen Anpassung der Mietzinse gemäss neuem Recht als Berechnungsbasis der Indexstand bei Inkrafttreten der Gesetzesänderung, bzw. beim Wirksamwerden der letzten übergangsrechtlich erfolgten Anpassung nach bisherigem Recht heranzuziehen ist. Damit soll verdeutlicht werden, dass eine Anpassung an die vor diesem Zeitpunkt eingetretenen Indexveränderungen ausgeschlossen ist, denn für diesen Zeitraum

konnten bereits sämtliche Erhöhungsgründe des bisherigen Rechtes geltend gemacht werden.

Artikel 4

Mietverträge mit indexierten Mietzinsen mussten nach bisherigem Recht für mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Die Festsetzung des Anfangsmietzinses erfolgte im Hinblick auf diese längere Vertragsdauer. Das vertragliche Übereinkommen beider Parteien soll geschützt werden, weshalb übergangsrechtlich geregelt wird, dass für diese Verträge bis zum Ablauf der vereinbarten Geltungsdauer weiterhin das bisherige Recht gilt.

Artikel 5

In laufenden Mietverhältnissen soll zur Besitzstandswahrung beider Parteien für die Anwendung der Schutzbestimmungen das bisherige Abgrenzungskriterium bezüglich der Wohnungsgrösse gelten. Besteht z.B. ein Mietvertrag für eine luxuriös ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche, so sind die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen weiterhin anwendbar. Umgekehrt finden diese weiterhin keine Anwendung, wenn es sich im fraglichen Fall z.B. um eine luxuriöse 6-Zimmer-Wohnung mit weniger als 150 m² Nettowohnfläche handelt.

C. Verfassungsmässigkeit

Der Gesetzesentwurf stützt sich auf Art. 109 der Bundesverfassung (BV), der dem Bund die Kompetenz gibt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, zu erlassen.