

- 16.451 *n* Pa.lv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters
17.493 *n* Pa.lv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen

Geltendes Recht

Vorentwurf der Kommission für
Rechtsfragen des Nationalrates

vom 20. Dezember 2023

Mehrheit

Minderheit (Dandrès, Arslan, Bellaiche,
Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Flach, Funicello,
Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Nichteintreten

Obligationenrecht
(Mietrecht: Anfangsmietzins und
Orts- und Quartierüblichkeit)

Änderung vom...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen
Eidgenossenschaft,*

nach Einsicht in den Bericht der Kommission
für Rechtsfragen des Nationalrates vom ...¹

und in die Stellungnahme des Bundesrates
vom ...²,

beschliesst:

¹ BBl 2024 ...

² BBl 2024 ...

Geltendes Recht

**Vorentwurf der
Kommission des Nationalrates**

I

Das Obligationenrecht³ wird die folgt geändert:

Art. 269a

Art. 269a Abs. 2 und 3

II. Ausnahmen

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewahrt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Variante

² Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei gilt Folgendes:

² Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, des Zustands und der Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei gilt Folgendes:

- a. In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar:

- a. In Bezug auf die Bauperiode sind vergleichbar:

Geltendes Recht

**Vorentwurf der
Kommission des Nationalrates**

1. Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden,
 2. Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.
- b. Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten; fehlen Eigenschaften zu einzelnen Merkmalen, so gleicht der Richter diese nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.
- c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.
- ³ Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.
1. Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die vor 1930 erstellt wurden,
 2. Mietsachen in Gebäuden, die nach 1930 erstellt wurden: mit anderen Mietsachen in Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden.
- b. Der Zustand und die Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten.
- c. Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind als Nachweis zulässig.
- ³ Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses genügen drei vergleichbare Mietsachen.

Geltendes Recht

Art. 270

E. Anfechtung des Mietzinses

I. Herabsetzungsbegehren

1. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Vorentwurf der Kommission des Nationalrates

Art. 270 Abs. 1 Bst. a und ^{1bis}

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht; oder

^{1bis} Der Mieter muss zudem aufzeigen, dass er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Variante

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume Mangel herrscht und der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder