

Vorlage

Obligationenrecht

(Mietrecht: Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit)

Vorentwurf

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:

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

Nichteintreten

I.

Das Obligationenrecht³ wird die folgt geändert:

Art. 269a Abs. 2 und 3

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:
 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.

Variante

Art. 269a Abs. 2 und 3

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:
 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.

SR

¹ BB1 2024 xxx

² BB1 2024 xxx

³ SR 220

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

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.

*Variante**Art. 270 Abs. 1 Bst. a*

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

II.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.