

## Mietrechtsrevision

### Gegenüberstellung geltendes Recht / Initiative / Gegenvorschlag

| Thema   | Geltendes Recht  | Initiative „Ja zu fairen Mieten“  | Gegenvorschlag   |
|---|--|---|--|
| Auf welche Räumlichkeiten wird das Gesetz angewendet? (Art. 253b)                                 | Auf Wohn- und Geschäftsräume.<br><br>Ausgenommen sind luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit 6 oder mehr Wohnräumen.  | Auf Wohn- und Geschäftsräume.<br><br>Ausgenommen sind luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit 6 oder mehr Wohnräumen.   | Auf Wohnräume. Geschäftsräume von Betrieben mit mehr als 2,5 Mio. Franken Umsatz oder mind. 20 Angestellten können ausgeschlossen werden.<br><br>Ausgenommen sind luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 150 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche. |
| Was ist ein missbräuchlicher Mietzins? (Art. 269)   | Der Mietzins führt zu einem übersetzten Ertrag, oder der Mietzins beruht auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis.   | Der Mietzins führt zu einem übersetzten Ertrag, oder der Mietzins beruht auf übersetzten Kosten.  | Der Mietzins liegt mehr als 15 % über den vergleichbaren Mietzinsen.   |
| Wie wird der Anfangsmietzins festgelegt? (ohne Handänderung) (Art. 270)                           | Die Parteien sind frei. Die Mieterschaft kann den Mietzins aber innert 30 Tagen als missbräuchlich anfechten, sofern eine Notlage oder eine erhebliche Erhöhung des Mietzinses nachgewiesen werden kann.   | Die Parteien sind frei. Die Mieterschaft kann den Mietzins aber innert 30 Tagen als missbräuchlich anfechten.   | Die Parteien sind frei. Die Mieterschaft kann jedoch innert 30 Tagen generell eine Überprüfung anhand der vergleichbaren Mietzinse verlangen.  |
| Aus welchen Gründen kann bei laufenden Mietverhältnissen der Mietzins geändert werden? (Art. 269) | Anpassungen sind möglich<br>- bei Änderung des Hypothekarzinssatzes;<br>- auf Grund gestiegener Unterhalts- und Betriebskosten;<br>- auf Grund von Mehrleistungen;<br>- zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals;<br>- um den Mietzins an den quartierüblichen anzupassen. | Anpassungen sind möglich<br>- bei Änderung des geglätteten Hypothekarzinssatzes (die Veränderung des Hypothekarzinssatzes bemisst sich nach dem über 5 Jahre berechneten Durchschnittszinssatz);<br>- auf Grund gestiegener Unterhalts- und Betriebskosten;<br>- auf Grund von Mehrleistungen;<br>- zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals. | Anpassungen sind möglich<br>- auf Grund der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Es dürfen maximal 100% des Durchschnitts der Teuerung der vergangenen 2 Kalenderjahre überwälzt werden;<br>- auf Grund von Mehrleistungen.                    |

| Thema   | Geltendes Recht  | Initiative „Ja zu fairen Mieten“  | Gegenvorschlag  |
|---|--|---|---|
| Was geschieht bei sehr hoher Teuerung?  | ---  | ---   | Der Bundesrat kann die Erhöhung einschränken, wenn die Teuerung länger als zwei Jahre mehr als 5% beträgt (Kappungsgrenze). (Art. 269c Abs. 2)  |
| Welche Überprüfungsmöglichkeiten hat die Mieterschaft? (Art. 270)                   | Die Mieterschaft kann eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlagen wesentlich geändert haben.<br><br>Die Mieterschaft kann jede Erhöhung anfechten. | Die Mieterschaft kann eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlagen wesentlich geändert haben.<br><br>Die Mieterschaft kann jede Erhöhung anfechten | Die Mieterschaft kann alle 5 Jahre eine Überprüfung anhand der Vergleichsmiete verlangen.<br><br>Die Mieterschaft kann jede Erhöhung anfechten. |
| Müssen Mietzinserhöhungen auf Grund von Erneuerungen gestaffelt vorgenommen werden? | Eine Staffelung ist nicht obligatorisch.   | Eine Staffelung ist nicht obligatorisch.  | Der Mietzins darf jährlich um höchstens 20% erhöht werden. (Art. 269e)  |
| Welche Mietzinsanpassungen dürfen nach Handänderung vorgenommen werden?             | Mietzinsanpassungen sind möglich, sofern sie nicht auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen.  | Eine Erhöhung ist möglich, sofern sie weder zu einem übersetzten Ertrag führt noch auf übersetzten Kosten beruht, jedoch jährlich nicht mehr als 10 % gegenüber der Vormiete.         | Der Mietzins darf im Rahmen der vergleichbaren Mietzinse erhöht werden, jedoch jährlich nicht mehr als 10 % gegenüber der Vormiete. (Art. 269f) |
| Wann und wie müssen Mietzinserhöhungen und andere Änderungen mitgeteilt werden?     | Mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular. (Art. 269d)   | Mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular (gilt auch für den Anfangsmietzins).  | Mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular. (Art. 269g)  |
| Gelten die Mietzinsregeln auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau?                  | Keine explizite Ausnahmeregelung.  | Die Gesetzgebung kann für gemeinnützige Wohnträger Ausnahmen vorsehen. Diese müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor Missbrauch gewährleisten.                                  | Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln. (Art. 269h)                   |

| Thema  | Geltendes Recht   | Initiative „Ja zu fairen Mieten“   | Gegenvorschlag  |
|--|---|--|---|
| Welcher Kündigungsschutz besteht bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen?<br>(Art. 271 - 273c) | Die Kündigung kann angefochten werden, wenn sie missbräuchlich ist.                               | Die Kündigung kann angefochten werden, wenn für sie kein gerechtfertigter Grund vorliegt. Die Beweislast trägt die vermietende Partei. | Die Kündigung kann angefochten werden, wenn sie missbräuchlich ist.   |
| Welche Kompetenzen haben die Schlichtungsbehörden?<br>(Art. 274a)                                  | Sie sind zuständig für Mietzinshinterlegung, Kündigungsschutz, Erstreckung des Mietverhältnisses. | Sie sind zuständig für Mietzinshinterlegung, Kündigungsschutz, Erstreckung des Mietverhältnisses.                                      | Sie behalten die bisherigen Kompetenzen und sind zusätzlich zuständig für Streitfälle bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken.              |
| Welche Übergangsbestimmungen sind zu beachten?   | --  | Der Bundesrat erlässt auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen.           | Bei der ersten Mietzinsanpassung nach neuem Recht muss der Mietzins an den aktuellen Stand des Hypothekarzinsatzes angepasst werden. (Art. 3) |