



Argumente zur Mietrechtsrevision

INHALTSVERZEICHNISE

Ziele des neuen Rechts	3
Fragen und Antworten	9
a) Zu den Vorteilen des neuen Rechts	9
b) Zur Indexierung der Mietzinse	11
b) Zur Indexierung der Mietzinse	11
c) Zur Vergleichsmiete	13
d) Zur Rendite	16
e) Zur Liquidität	17
f) Diverses	18

Ziele des neuen Rechts

Norm	Gegenstand	Regelung	Würdigung
Art. 253b Abs. 2 OR	Geltungsbereich der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	<p>Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten nicht für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Miete von Unternehmen mit einem Jahresabschluss von über 2,5 Millionen Franken oder mindestens 20 Beschäftigten, sofern die Parteien dies so vereinbaren. - Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser, die überdies eine Nettowohnfläche von mehr als 150 m² haben. 	<p>Die neu geschaffene Möglichkeit, bei der Miete von grösseren Unternehmen vertraglich auf die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen zu verzichten, liegt im Interesse der an entsprechenden Mietverhältnissen beteiligten Parteien. Im Gegensatz zur Geschäftsmiete kleinerer Unternehmen, wo ein Schutzbedürfnis eher ausgewiesen ist, besteht hier weniger Notwendigkeit für zwingende Schutzbestimmungen.</p> <p>Die Nichtanwendbarkeit der mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern von bestimmter Grösse ist bereits im bisherigen Recht verankert. Neu gilt indessen nicht mehr die Zimmerzahl, sondern die Nettowohnfläche als Kriterium. Damit wird neueren Wohnraumformen (wie beispielsweise Lofts) Rechnung getragen, bei denen die Zimmerzahl nicht aussagekräftig ist.</p>
Art. 269 OR	Missbräuchliche Mietzinse	<p>Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Vergleichsmiete von Wohnungen oder die Mietzinse vergleichbarer Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten.</p> <p>Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume. Der Bund ermittelt Vergleichsmieten gestützt auf Mietzinsstatistiken und vergleichbare Instrumente.</p>	<p>Die Vergleichsmiete als neues Kriterium zur Beurteilung der Frage, ob ein Mietzins missbräuchlich ist oder nicht, bildet das zentrale Element der Gesetzesrevision. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten von Wohnungen werden die Eigenschaften der Mietobjekte (z.B. Alter oder Anzahl Zimmer) sowie des Standorts (z.B. Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen oder Lärmimmissionen) berücksichtigt. Dabei stützt sich der Bund auf Mietzinsstatistiken und weitere statistische Grundlagen.</p> <p>Das Instrument der Vergleichsmiete steht den Schlichtungsbehörden und Gerichten nur für die Beurteilung von hängigen Verfahren zur Verfügung. Damit wird verhindert, dass der gemäss Vergleichsmiete maximal zulässige Mietzins systematisch ausgeschöpft oder als offiziell fixierter Mietzins verstanden wird.</p> <p>Die Vergleichsmiete ersetzt die komplizierten und unklaren Berechnungsregeln des geltenden Rechts. Diese bereiten in der Anwendung auch Fachleuten Mühe. Die Überprüfung der Missbräuchlichkeit anhand der Vergleichsmiete ist in der Anwendung wesentlich einfacher und daher für Schlichtungsverhandlungen besser geeignet.</p>

Art. 269a OR	Anfangsmietzinse	Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Vergleichsmiete von Wohnungen oder die Mietzinse vergleichbarer Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreitet.	Entsprechend der allgemeinen Missbrauchsregelung des neuen Rechts darf der Anfangsmietzins den zulässigen Rahmen ebenfalls nicht überschreiten. Damit tritt das Instrument der Vergleichsmiete auch in diesem Bereich an die Stelle der komplizierten Missbrauchsregelungen des bisherigen Rechts.
Art. 269b OR	Mietzinserhöhungen	Eine Mietzinserhöhung kann vorgenommen werden, wenn sie sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise, auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages, auf eine vereinbarte Staffelung oder bei Geschäftsräumen auf eine vereinbarte Umsatzabhängigkeit stützt oder wenn sie durch Mehrleistungen begründet wird.	Im Gegensatz zum bisherigen Recht, das eine Vielzahl von verschiedenen Erhöhungsgründen wie Orts- und Quartierüblichkeit, Kostensteigerungen oder Teuerung auf dem risikotragenden Kapital kennt, wird neu die Anpassung der Mietzinse an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise als wichtigster gesetzlicher Anpassungsgrund eingeführt. Damit entfallen insbesondere die bisherige Kopplung der Mietzinse an den Hypothekarzinsatz, die starke Mietzinsaufschläge und aufgrund der zögerlichen Weitergabe der Zinssenkungen eine Umverteilung zuungunsten der Mieterschaft zur Folge hat, sowie die schwerfällige Vorbehaltsregelung. Die Indexierung führt zu einer gleichmässigeren Mietzinsentwicklung.
Art. 269c OR	Landesindex der Konsumentenpreise	Der Mietzins kann einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden, wobei auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen ist. Übersteigt die Jahresteuierung während zwei aufeinanderfolgenden Jahren 5 Prozent, so ordnet der Bundesrat in der Folge eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes an.	Aufgrund der regelmässigen Veröffentlichung der Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise ist es allen Beteiligten möglich, die Rechtmässigkeit einer Mietzinsanpassung zu beurteilen. Zudem ist die Erhöhung nur einmal pro Jahr möglich und das Abstellen auf den Durchschnitt der Veränderung zweier Jahre bewirkt eine zusätzliche Glättung der Mietzinsentwicklung. Schliesslich wird sichergestellt, dass bei einer anhaltenden Jahresteuierung von mehr als 5 Prozent der Bundesrat die Überwälzungssätze reduzieren kann, so dass die Mietzinse auch bei einer ungewöhnlichen Indexentwicklung nicht übermässig ansteigen.
Art. 269d OR	Vereinbarte Staffelung oder Umsatzabhängigkeit	Die Vereinbarung einer periodischen Erhöhung um einen bestimmten Betrag ist nur möglich, wenn der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wird, der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht und der entsprechende Betrag in Franken festgelegt wird. Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung folgen, nicht anfechten.	Die Bedingungen für die Mietzinsstaffelung werden aus dem heutigen Recht übernommen. Neu wird jedoch die Anfechtung von Staffelerhöhungen und von Erhöhungen aufgrund der Umsatzentwicklung bei Geschäftsräumen ausgeschlossen. Entscheidend ist demnach immer der Inhalt der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung. Selbstverständlich ist aber eine Anfechtung immer möglich, wenn eine Mietzinserhöhung angezeigt wird, die nicht der getroffenen Vereinbarung entspricht.

Art. 269e OR	Mehrleistungen	Der Mietzins kann bei Mehrleistungen zusätzlich erhöht werden, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Bei umfassenden Überholungen gelten in der Regel 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend. Erhöhungen über 20 Prozent sind jährlich zu staffeln.	Die Bestimmung betreffend Mehrleistungen entspricht der Regelung des bisherigen Rechts. Neu wird aber die Mieterschaft durch eine Staffelung vor übermässigen Mietzinserhöhungen von mehr als 20 Prozent pro Jahr geschützt.
Art. 269f OR	Handänderung	Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen der Vergleichsmiete von Wohnungen oder der Mietzinse vergleichbarer Geschäftsräume, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent gegenüber dem vorherigen Mietzins, erhöhen.	Wie im bisherigen Recht kann der Vermieter den Mietzins gestützt auf die Handänderung auch nach den neuen Bestimmungen erhöhen, soweit der neue Mietzins nicht missbräuchlich ist. Aufgrund des Instruments der Vergleichsmiete für Wohnungen ist es für die Mieterschaft indessen auch hier einfacher, die Missbräuchlichkeit beurteilen zu lassen als unter den komplizierten Regelungen des geltenden Rechts. Überdies besteht aufgrund der Staffelung von 10 Prozent ein Schutz vor grösseren Mietzinssprüngen.
Art. 269g OR	Mitteilung von Mietzinserhöhungen	Mietzinserhöhungen und andere Änderungen zu Lasten des Mieters müssen mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Die Mietzinserhöhung muss in der Mitteilung begründet werden. Bei vereinbarter Staffelung oder Umsatzabhängigkeit genügt die schriftliche Mitteilung.	Neu muss die Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder einer anderen Änderung 30 statt wie bisher 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintreffen. Dadurch hat die Mieterschaft mehr Zeit sich zu überlegen, wie sie auf die eingetretene Änderung reagieren will. Dass im Bereich der vereinbarten Staffelung und Umsatzabhängigkeit kein Formular verwendet werden muss, ist dadurch begründet, dass die entsprechende Mietzinserhöhung vertraglich vorgezeichnet und beiden Parteien bekannt ist. Dadurch besteht im Vergleich zu den anderen Anpassungsmethoden, namentlich zur Indexierung, ein geringeres Schutzbedürfnis, sodass die einfache Schriftlichkeit für die Mitteilung genügt.
Art. 269h OR	Gemeinnützige Wohnbauträger	Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.	Gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften oder Stiftungen möchten die Mietzinse in der Regel gestützt auf die tatsächlich anfallenden Kosten festlegen, da sie keine Gewinnrealisierung anstreben. Die reine Indexierung der Mietzinse ist in diesem Bereich nicht die geeignete Methode, da die gemeinnützigen Wohnbauträger eine hohe Fremdbelehungsquote aufweisen und daher eher mit Liquiditätsproblemen konfrontiert sind. Um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wird dem Bundesrat die Kompetenz erteilt, für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung speziell zu regeln.

Art. 270 OR	Anfechtung des Anfangsmietzinses	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.	Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist unter geltendem Recht nur bei einer Notlage oder einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins möglich. Das neue Recht sieht dagegen eine generelle Anfechtungsmöglichkeit vor. Demnach besteht in jedem Fall ein Anspruch auf Beurteilung der zentralen Frage nach der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.
Art. 270a Abs. 1 OR	Anfechtung von Mietzinserhöhungen während der Mietdauer	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 er Grund zur Annahme hat, dass sie das zulässige Mass (Teuerung, Staffelung, Mehrleistungen, Handänderung) übersteigt.	Das Recht des Mieters, eine Mietzinserhöhung oder eine andere Vertragsänderung zu seinen Lasten anzufechten, besteht weiterhin, wird aber den Kriterien des neuen Rechts angepasst.
Art. 270b OR	Überprüfung der Missbräuchlichkeit	Der Mieter kann eine Überprüfung des Mietzinses frühestens auf den Ablauf von 5 Jahren ab Mietbeginn oder danach jeweils auf den Ablauf von weiteren 5 Jahren, jeweils ab Mietbeginn gerechnet, verlangen. Bei dieser Überprüfung ist bei Wohnräumen auf Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen. Der Mieter kann diese Überprüfung zudem verlangen, wenn der Mietzins gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes erhöht wird.	Diese Bestimmung räumt der Mieterschaft das Recht ein, den Mietzins periodisch auf Missbräuchlichkeit hin überprüfen zu lassen. Zu beachten ist dabei, dass der gesetzliche Rhythmus immer 5 Jahre beträgt. So kann z.B. der Mieter, der erst im 7. Jahr eine Überprüfung des Mietzinses verlangt, eine weitere Überprüfung auf den Ablauf von 10 Jahren (also 3 Jahre später) ab Mietbeginn verlangen. Für die Überprüfung ist bei Wohnungen das Vergleichsmietemodell massgebend, für Geschäftsräume wird auf drei vergleichbare Objekte abgestellt.
Art. 274a Abs. 1 Bst. c ^{bis} und Abs. 2 zweiter Satz	Schlichtungsbehörden	Die von den Kantonen eingesetzten Schlichtungsbehörden entscheiden bei der Miete unbeweglicher Sachen alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken, sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat. Bei der Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden sind die verschiedenen Vermieterkategorien angemessen zu berücksichtigen.	Zusätzlich zu den Entscheidkompetenzen gemäss geltendem Recht wird den Schlichtungsbehörden in Mietsachen eine generelle Entscheidkompetenz in allen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken eingeräumt. Diese Erweiterung der Befugnisse der Schlichtungsbehörden ermöglicht die rasche erstinstanzliche Beurteilung von Streitfällen mit relativ geringem Streitwert durch die mit den örtlichen Begebenheiten vertraute Fachbehörde. Zudem profitieren die Parteien von der Kostenlosigkeit des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde.

Art. 1 der Übergangsbestimmungen zur Revision vom 13.12.2003 (Übest.)	Anwendbares Recht	Mietverhältnisse, die nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung beginnen, unterstehen dem neuen Recht.	Es wird klar gestellt, dass alle nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung beginnenden Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen und zwar auch dann, wenn der Vertragsabschluss noch vor dem Inkrafttreten erfolgt.
Art. 2 Übest	Anwendbares Recht	Mietzinserhöhungen und Herabsetzungsbegehren, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach erfolgen, unterstehen dem alten Recht.	Der Rechtsgrund für die zur Diskussion stehenden Mietzinserhöhungen und Herabsetzungsbegehren liegt in Kostensteigerungen bzw. Kostensenkungen, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts gegeben sind. Daher bleibt das alte Recht auch dann anwendbar, wenn sich die jeweilige Änderung erst nach der Gesetzesänderung auswirkt.
Art. 3 Übest	Nicht gewährte Mietzinssenkungen und nicht realisierte Erhöhungsansprüche nach bisherigem Recht.	Bei einer Mietzinserhöhung nach neuem Recht ist der Vermieter gehalten, allfällige nicht weitergegebene Hypothekarzinsenkungen nachzuholen. Umgekehrt hat der Vermieter das Recht, ihm noch zustehende Erhöhungsansprüche gestützt auf Steigerungen des Hypothekarzinses auszuschöpfen.	Mit dieser übergangsrechtlichen Bestimmung wird sichergestellt, dass durch den Wechsel zum neuen Recht weder Senkungsansprüche der Mieterseite noch Erhöhungsansprüche der Vermieterseite nach bisherigem Recht verloren gehen. Die Regelung kann damit beiden Seiten dienen und sie ermöglicht es, allfällige unter geltendem Recht entstandene Ungleichgewichte auszugleichen. Die Bereinigung erfolgt unter Einschluss der Verrechnungselemente (Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital, Unterhaltskostenteuerung) und der Einredemöglichkeiten, die nach dem geltenden Recht zulässig waren.
Art. 4 Übest	Indexierung nach altem Recht	Mietverhältnisse mit indexiertem Mietzins, die vor Inkrafttreten des neuen Rechts begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.	Auch nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts werden die Mietverhältnisse mit indexiertem Mietzins, die vor der Gesetzesänderung begonnen haben, nach dem alten Recht beurteilt. Durch diese Bestimmung wird den zwischen den Parteien im entsprechenden Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen Rechnung getragen und damit der Parteiwille geschützt.
Art. 5 Übest	Indexierung	Bei Mietverhältnissen, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung begonnen haben, gilt für die Indexierung nach neuem Recht der Indexstand bei Inkrafttreten der Gesetzesänderung als Basis.	Für Mietzinserhöhungen nach neuem Recht darf die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung eingetretene Teuerung nicht mehr berücksichtigt werden. Diese kann ja bereits im Rahmen der Bereinigung des Hypothekarzinsstandes nach Artikel 3 geltend gemacht werden. Es wird klar gestellt, dass dies auch für Mietverhältnisse gilt, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung begonnen haben.

Art. 6 Übest.	Anwendbares Recht	Für Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung begonnen haben, gelten im Bezug auf die Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen die Regeln des bisherigen Rechts.	Die Änderungen des neuen Rechts im Bezug auf die Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen sollen sich erst bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auswirken. Die Anwendung auf laufende Mietverhältnisse würde dazu führen, dass bisher den entsprechenden Bestimmungen unterstehende Verträge den Schutz verlieren könnten und umgekehrt. Diese Folge wäre nicht zweckmässig.
---------------	-------------------	--	---

Fragen und Antworten

a) Zu den Vorteilen des neuen Rechts

Fragen	Antworten
Warum will der Bundesrat das geltende Recht ändern?	<p>Weil eine Mietrechtsrevision sachlich richtig und dringend ist. Die heutige Regelung wird von beiden Marktparteien seit Jahren kritisiert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Hauptmangel der heutigen Ordnung liegt in der Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins. Diese behindert die Geldpolitik. Sie führt bei Teuerung zu überhöhten Mietzinsauschlägen, die bei sinkenden Kapitalzinsen nur zögerlich korrigiert werden. Ferner missachtet sie die Tatsache, dass es den einheitlichen Hypothekarzins seit langem nicht mehr gibt.- Die heutige Definition des missbräuchlichen Mietzinses ist unbefriedigend. Das Abstellen auf Ertrags- oder Verkehrswerte führt zu einem Zirkelschluss, weil der Mietzins aufgrund einer Grösse beurteilt wird, die selber von der Höhe des Mietzinses abhängt. Zudem ist das Beibringen der Berechnungsunterlagen äusserst aufwändig. Entsprechend konfliktträchtig ist die Handhabung dieses Kriteriums im mietrechtlichen Alltag. Es wird deshalb durch die Vergleichsmiete ersetzt, welche direkt auf missbräuchliche Mietzinse schliessen lässt.- Das heutige Mietrecht ist kompliziert. Es muss vereinfacht und der Mieterschaft ein besserer Rechtsschutz gewährt werden. Zu den hervorstechendsten Nachteilen gehören die unbefriedigende Systematik und komplizierten Vorbehaltsregeln, das lange und kostenintensive Verfahren, die unklaren und lückenhaften Berechnungsregeln, die überforderten Schlichtungsbehörden und Gerichte sowie die Vermischung von relativen und absoluten Gründen für Mietzinsanpassungen.
Was bringt das neue Recht?	<ul style="list-style-type: none">- Es sorgt für einen fairen Interessenausgleich zwischen den Marktparteien (Verteilungsneutralität).- Es sichert ausreichende Investitionsanreize.- Es beseitigt die schädliche Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins.- Es führt zu höherer Rechtssicherheit.- Es verhindert sprunghafte Mietzinserhöhungen.- Es macht das Mietrecht einfach und übersichtlich, reduziert die Transaktionskosten und den Vollzugsaufwand im Mieterschutz.- Es bietet auch juristischen Laien Schutz vor Missbräuchen.- Es beseitigt Privilegien und Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt.

Sind im neuen Recht auch Elemente der abgelehnten Initiative enthalten?

Ja, nämlich:

- das Postulat der Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins. Allerdings geht es über die blosse Glättung des Hypothekarzinses hinaus und schlägt mit der Indexierung der Miete eine definitive Trennung der beiden Grössen vor;
- das Abstellen auf statistische Vergleichswerte mit der Einführung des Vergleichsmietekonzepts;
- die Staffelung der Mietzinserhöhungen nach einer Handänderung;
- die Ausweitung der Anfechtungsmöglichkeit des Mietzinses bei Abschluss neuer Mietverträge.

Zudem werden die Kompetenzen der Schlichtungsbehörden ausgeweitet, besondere Mietzinsregeln für gemeinnützige Bauträger ermöglicht und die Mietzinsanpassungen nach wertvermehrenden Erneuerungen etappiert.

b) Zur Indexierung der Mietzinse

Fragen	Antworten
Befürchtet der Bundesrat nicht, dass eine Anbindung der Mieten an den Konsumentenpreisindex die Inflation verstärkt?	<p>Diese Gefahr ist aus folgenden Gründen sehr klein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inflation ist in erster Linie ein monetäres Phänomen. Mietzinsregelungen haben keinen Einfluss auf die Geldmenge und damit auch nicht auf die Entwicklung des Preisniveaus; - die Indexierung der Mieten kann kurzfristige Teuerungsimpulse auslösen, doch werden diese im Vergleich zur heutigen Hypothekarzinsbindung kleiner sein; - bei einer nachhaltigen Teuerung von mehr als 5 Prozent kann der Bundesrat den Überwälzungssatz per Verordnung reduzieren; - die Inflationsbekämpfung durch die Nationalbank wird erleichtert, da sie bei der Zinspolitik nicht mehr auf die Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins achten muss. Heute steht sie immer vor dem Dilemma, entweder die Inflation nicht energisch genug bekämpfen zu können und damit die inflationäre Phase zu verlängern, oder mit hohen Zinsen die Vermieter- und Mieterschaft zu verärgern.
In anderen Bereichen (Löhne, Renten etc) kommt man heute von einer Indexierung weg. Warum will sie der Bundesrat bei den Mietzinsen einführen?	<ul style="list-style-type: none"> - Die Indexierung ist keine Preisvorschrift. Es wird lediglich gesagt, dass eine Mietzinserhöhung solange rechtmässig ist, als sie den Teuerungssatz nicht übersteigt. Zudem wird der Spielraum für Mietzinserhöhungen nicht primär durch den Index, sondern durch die Marktlage abgesteckt. - Auch die Indexierung ist kein Wundermittel. Sie bietet aber im Vergleich zur Anbindung des Mietzinses an der Hypothekarzins eine bessere Lösung. Durch diese Bindung wird heute der Mietzinsverlauf bei starken Kapitalzinsenerhöhungen „überindexiert“, was zu sehr hohen Mietzinsausschlägen führt.
Warum hat man sich für den Konsumentenpreisindex (KPI) entschieden?	<p>Der KPI ist einfach und transparent. Er wird laufend in den Medien publiziert und ist deshalb gut bekannt.</p> <p>Der KPI ist ein Sammelindex. Er weist einen ruhigeren Verlauf auf, weil sich in ihm die volatilen Teilindizes ausgleichen. So ist z.B. der Baukostenindex ungeeignet. Er ist sprunghaft, regional unterschiedlicher als der KPI und einer breiten Öffentlichkeit weniger bekannt. Zudem bildet er die Preisentwicklung in der Bewirtschaftungsphase eines Objekts nur unzureichend ab. Die damit beispielsweise in Frankreich gemachten Erfahrungen überzeugen nicht.</p>
Werden die Mietzinse wie bisher auch gelegentlich sinken?	<p>In zwei Fällen sinkt der übliche Mietzins.</p> <p>Erstens: Wenn sich die Eigenschaften der Wohnung (z.B. der Zustand) oder die Eigenschaften des Standortes (z.B. infolge eines neuen Flugkorridors) deutlich verschlechtern.</p> <p>Zweitens: Wenn sich die Vergleichsmiete infolge von Veränderungen in der Wirtschaftslage so verändert, dass der bisherige Mietzins ins Abseits gerät.</p> <p>In beiden Fällen kann in dem vom neuen Mietrecht erlaubten Rhythmus (alle 5 Jahre) auf Missbräuchlichkeit geklagt werden.</p> <p>Sonst aber werden die Mietzinsen kaum sinken, da die Teuerung praktisch nie negativ ist. Aber schon unter dem bisherigen Mietrecht wurden Hypothekarzinsensenkungen oft nicht weitergegeben. Zudem konnten die Vermieter schon bisher ca. die Hälfte der Teuerung einfordern. Mietzinssenkungen waren somit auch nach bisherigem Recht nicht sehr häufig und betragsmässig wenig bedeutend. Die Mietzinse können aber sinken, wenn in der betreffenden Region viele Wohnungen frei stehen.</p>

Werden die Mietzinse mit dem neuen Mietrecht in Zukunft stärker steigen als bisher?

Das bisherige und das neue Mietrecht führen nicht zu einem identischen Mietzinsverlauf. Mal wären die Mietzinse nach der bisherigen Berechnungsweise höher, mal nach der neuen. Über einen grösseren Zeitraum betrachtet resultieren sehr ähnliche Mietzinse. Das heisst, dass das neue Mietrecht von konjunkturell ausserordentlichen Situationen abgesehen weder Mieter noch Vermieter bevorzugt oder benachteiligt. Die Mietzinse steigen mit dem neuen Mietrecht regelmässiger aber weniger sprunghaft. Zudem wird die politische Einflussnahme auf den Hypothekenzins eliminiert. Allerdings muss auch bei indexierten Mietzinsen nicht jedes Jahr mit Erhöhungen gerechnet werden, wenn viele Wohnungen leer stehen und die Vermieter die Erhöhungen nicht überwälzen können.

c) Zur Vergleichsmiete

Fragen	Antworten
Was ist die Vergleichsmiete?	Die Vergleichsmiete ist der für einen bestimmten Wohnungstyp an einem Standort bestimmter Qualität im gegenwärtigen Zeitpunkt üblicherweise bezahlte Mietzins. Zwischen dem Mietzins und den Eigenschaften von Wohnung und Standort besteht eine enge Gesetzmässigkeit. Kennt man die wichtigsten Eigenschaften einer bestimmten Wohnung und ihres Standortes, so lässt sich mittels statistischer Methoden direkt der übliche Mietzins ermitteln.
Welche Eigenschaften der Wohnung und des Wohnstandortes sind zu berücksichtigen?	Es werden sämtliche Eigenschaften berücksichtigt, die einen Einfluss auf den Mietzins haben. In den jahrzehntelangen Forschungen zeigten sich als besonders mietzinsrelevant für die Wohnung: Zimmerzahl, Wohnfläche, Baujahr und Renovationen; für den Wohnstandort: die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sowie die angenehmen oder störenden Umwelteinflüsse (wie landschaftliche Vorzüge, Immissionen, Steuerbelastungen, usw.). Der Wohnungsmietmarkt wird laufend analysiert. Änderungen von Wohnpräferenzen werden erfasst, auf ihren Einfluss auf die effektiv bezahlten Mietzinse überprüft und in die Berechnung des üblichen Mietzinses einbezogen.
Wie werden Renovationen bei der Abbildung der Vergleichsmieten behandelt?	Für die kürzlich renovierten Wohnungen wird eine separate Kategorie gebildet. Dabei wird unter Zugrundelegung des auswertbaren Datenmaterials bestimmt, welche Renovationsarbeiten mindestens getätigt werden müssen, damit eine Wohnung aus den normalen Altersklassen in diese Kategorie „hinüberwechselt“.
Warum werden halbe Zimmer nicht berücksichtigt?	In allen Statistiken des BFS werden bei den Wohnungen die halben Zimmer abgerundet. Demzufolge wird auch bei der Berechnung der Vergleichsmiete von ganzen Zimmerzahlen ausgegangen. Die Zimmerzahl ist das primäre Grössenkriterium einer Wohnung. Zusätzlich zum Kriterium der Zimmerzahl wird aber bei der Berechnung der Vergleichsmiete auch die Fläche einer Wohnung als sekundäres Kriterium berücksichtigt.
Wie werden Mietzinse von Wohnungen beurteilt, die auf der Grenze zwischen zwei Wohnungskategorien liegen?	Die Kategorien werden so gebildet, dass sich die Elemente bestmöglich entsprechen und sich somit auch möglichst gut von anderen Kategorien unterscheiden. Zusätzliche Abgrenzungsfragen können bei der Schlichtung berücksichtigt werden. Es liegt somit im Ermessen der Schlichtungsbehörde, die Nachbarkategorie“ zu konsultieren und unter Zuhilfenahme der entsprechenden Mietzinse einen allfälligen Missbrauch festzustellen.
Wie wird die Ausstattung einer Wohnung oder beispielsweise die zusätzliche Nutzung eines Gartens bei der Berechnung der Vergleichsmiete berücksichtigt?	Jeder Wohnungstyp hat eine „Normausstattung“. Beispielsweise weist ein 4-stöckiges Wohnhaus neueren Baudatums normalerweise einen Lift auf. Liegt nun im konkreten Einzelfall kein Lift vor, so kann die Auswirkung dieses Nachteils durch Streichung des Elementes „Lift“ im Vergleichsmietesystem simuliert werden. Im umgekehrten Fall kann auch der Mietpreisanteil für das zusätzliche Element „Garten“ simuliert werden. Bezüglich der entsprechenden Höhe des Zuschlags käme die Schlichtungsbehörde dann zum Zuge, wenn der simulierte Zuschlag aufgrund beispielsweise sehr grosser Dimensionen des Gartens durch das Modell nur ungenügend abgebildet würde und die beiden Parteien die Höhe des entsprechenden Mietzinszuschlags nicht selber regeln können.

<p>Wieso wird nicht die Vergleichsmiete selber zur Missbrauchsgrenze erklärt, sondern ein Zuschlag von 15 Prozent toleriert?</p>	<p>Eine Abweichung vom üblichen Mietzins im Umfang von 15 Prozent zu tolerieren, ist ein politischer Entscheid, ähnlich wie die Grenzwertfestlegung auf vielen andern Gebieten des täglichen Lebens. Damit soll einer Erstarrung des Mietzinsgefüges vorgebeugt werden. Es wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in Wirklichkeit aus verschiedensten Gründen ein Anlass für geringfügige Preisdifferenzen bestehen kann. Diese gehen in der tolerierten Bandbreite auf, wodurch Schlichtungsverhandlungen von Feilschereien entlastet werden.</p>
<p>Worin besteht der Unterschied zwischen der Vergleichsmiete und dem orts- und quartierüblichen Mietzins nach bisherigem Recht?</p>	<p>Auch der bisherige orts- und quartierübliche Mietzins ist insofern eine Vergleichsmiete, als mit ihm unter Verweis auf die Mietzinse ähnlicher Wohnungen die Angemessenheit eines spezifischen Mietzinses nachgewiesen werden kann. Allerdings werden nur wenige Objekte aus der unmittelbaren Umgebung der betreffenden Wohnung berücksichtigt. Das kann im Einzelfall zu einer Erschwerung der Überprüfung führen, da oft zu wenig Wohnungen mit den gleichen Merkmalen existieren. Zudem ist man versucht, möglichst teure Vergleichswohnungen zu finden. Deren Mietzinse sind aber unter Umständen selber schon missbräuchlich. Die Orts- und Quartierüblichkeit eignet sich daher schlecht für Mietzinsvergleiche. In einem modernen Vergleichsmietesystem können demgegenüber landesweit Wohnungen miteinander verglichen werden, welche die gleichen Wohnungs- und Standortmerkmale aufweisen.</p>
<p>Führt das Vergleichsmieteprinzip nicht zu einer Erstarrung des Mietwohnungsmarktes?</p>	<p>Diese Gefahr ist gering, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietzinse nur missbräuchlich sind, wenn sie die Vergleichsmiete erheblich, d.h. um mehr als 15 Prozent übersteigen. Es besteht also eine genügende Bandbreite; - Mieterwechsel, Neubauten, Handänderungen und Gesamterneuerungen für Flexibilität sorgen. Jedes Jahr wechseln ca. 15 Prozent der Bewohnerschaft die Wohnung. Damit hat der Eigentümer wie schon heute bei der Neuvermietung Spielraum für Mietzinsanpassungen. Dasselbe gilt für Neubauten und im Rahmen von Gesamterneuerungen; - die Vergleichsmiete ist kein stärkeres „Preisdiktat“ als die bisherige Berechnungsmethode des zulässigen Mietzinses. Jede gesetzliche Begrenzung des Mietzinses ist von der Sache her eine Einschränkung der Preisgestaltung.
<p>Auf welchen Daten basiert die Vergleichsmiete?</p>	<p>Dafür werden die verschiedenen Mietpreiserhebungen des BFS benutzt. Diese liefern die Informationen über die Eigenschaften und Mietzinse der vom BFS erfassten Mietwohnungen. Daneben werden über zahlreiche weitere Quellen laufend Informationen zu den Eigenschaften von Wohnstandorten erfasst.</p>
<p>Warum sollen die Vergleichsmieten nicht öffentlich konsultiert werden können und nur den Schlichtungsbehörden zugänglich sein?</p>	<p>Die Vergleichsmiete stellt kein Kriterium für Mietzinsanpassungen, sondern nur ein Instrument zur Feststellung missbräuchlicher Mietzinse dar. Es handelt sich also nicht um ein öffentliches Nachschlagewerk. Andernfalls bekäme es den Charakter einer staatlichen Mietzinsvorgabe, was ausdrücklich vermieden werden soll. Es bestände auch die Gefahr, dass sich Vermieter bei Neuvermietungen und Handänderungen über die Vergleichsmiete informieren und innerhalb des Toleranzbandes an die obere Grenze gehen. Zudem wird der angefochtene Mietzins in der Schlichtungsverhandlung für jeden Einzelfall standortgenau ermittelt. Das setzt besondere Kenntnisse voraus.</p>
<p>Ist der Vollzug, besonders die Erhebung der Vergleichsmiete nicht viel zu aufwändig?</p>	<p>Ein gewisser Mehraufwand ist vertretbar. Die Mietpreiserhebungen und die Statistiken zur Erfassung der Lagequalitäten werden aber ohnehin gemacht, da sie zahlreichen anderen Zwecken dienen. Zusätzliche Auslagen verursachen die laufenden Analysen und Informatikarbeiten. Für einen Markt mit mehr als 20 Mrd. Franken Umsatz darf die Verbesserung der Effizienz aber auch etwas kosten. Gesamtwirtschaftlich dürfte der Vollzug des neuen Mietrechts dank der einfacheren Prozeduren und des geringeren Streitpotenzials sehr viel günstiger werden.</p>

Wie erfolgt die Kontrolle über das Vergleichsmietesystem?	Der Bund hört bei der Ermittlung der Vergleichsmiete die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände an. Es ist vorgesehen, dass das Bundesamt für Wohnungswesen zu diesem Zweck eine begleitende Fachgruppe bildet.
Was ist die Rechtsfolge eines missbräuchlichen Mietzinses?	Der Vermieter muss den Mietzins auf das zulässige Mass (Mietzins vergleichbarer Wohnräume plus 15 Prozent) herabsetzen.
Stimmt es, dass die Vergleichsmiete eine Mietzinsspirale auslöst?	<p>Es stimmt nicht.</p> <p>In <i>laufenden Mietverhältnissen</i> kann der Mietzins nur noch an die Teuerung angepasst werden. Wie im heutigen Recht sind ferner Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Erneuerungen möglich. Im zweiten Fall wird aber durch die Einführung einer gestaffelten Mietzinserhöhung neu eine Schonfrist für die Mieterschaft eingeführt.</p> <p>Bei <i>Neuvermietungen</i> ist die Festlegung des Mietzinses wie schon im heutigen Recht im Prinzip frei. Einsprachen gegen den Anfangsmietzins gibt es nur selten. Es ist nicht einzusehen, weshalb das neue Mietrecht in dieser Beziehung für die Bewohner nachteiliger sein soll. Im Gegenteil, während heute eine Einsprache gegen den Mietzins nur in bestimmten Fällen möglich ist, kann sie in Zukunft unter Berufung auf die Vergleichsmiete uneingeschränkt erfolgen.</p> <p>Nach einem <i>Verkauf der Liegenschaft</i> sind heute schon Mietzinserhöhungen möglich, sofern der neue Mietzins nicht auf einem übersetzten Kaufpreis beruht. Der angemessene Kaufpreis wird in der Regel anhand des marktüblich erzielbaren Mietzinses ausgehandelt. Dieser widerspiegelt sich in der Vergleichsmiete. Deshalb wird es auch bei Handänderungen gegenüber heute nicht zu stärkeren Mietzinserhöhungen kommen.</p> <p>Dass es bei der Neuvermietung und nach einer Handänderung bei billigen Altwohnungen eher zu gewissen Mietzinsanpassungen kommt, ist naheliegend und schon heute nicht ungewöhnlich. Mit der Vergleichsmiete werden jedoch die Mietzinse des gleichen Wohnungstyps, d.h. neue mit neuen und alte mit alten Wohnungen verglichen, weshalb dank der Vergleichsmiete auch in diesen Fällen kein Freipass für unangemessene Mietzinserhöhungen besteht.</p>
Stimmt es, dass man für die Festsetzung der Missbrauchsgrenze auf die teuersten Wohnungen abstellt und diese um zusätzliche 15 Prozent erhöht?	Nein. Der sogenannte „übliche“ Mietzins (Vergleichsmiete) berechnet sich für jeden einzelnen Wohnungstyp aus den vom Bundesamt für Statistik über die ganze Schweiz nach dem Zufallsprinzip gezogenen im gegenwärtigen Zeitpunkt effektiv bezahlten Mietzinsen. Die politisch festgelegte Toleranz von 15 Prozent rechnet sich von diesem üblichen Mietzins aus.
Wann kann die Mieterschaft im laufenden Mietverhältnis die Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit hin verlangen?	Die Überprüfung ist auf den Ablauf von 5 Jahren jeweils ab Mietbeginn möglich. Bei Mietverhältnissen, die bei Inkrafttreten der Gesetzesrevision bereits mindestens 5 Jahre andauert haben, wird die Überprüfung demnach sofort möglich.

d) Zur Rendite

Fragen	Antworten
Warum hat der Bundesrat von der angemessenen Bruttorendite als Missbrauchskriterium Abstand genommen?	<p>Es ist schwierig, Berechnungsgrundlagen zu definieren, die verlässlich sind und von allen Seiten anerkannt werden. Die heutige Ertragsüberprüfung zeigt, wie unzulänglich und konfliktträchtig diese Lösung im mietrechtlichen Alltag ist. Die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses anhand des übersetzten Ertrages führt letztlich zu einem Zirkelschluss. Ob ein Mietzins missbräuchlich ist oder nicht, wird an einer Grösse gemessen, die selber von diesem Mietzins abhängt.</p>
Komme ich mit dem neuen Mietrecht überhaupt noch auf eine angemessene Rendite?	<p>Das bisherige Mietrecht war so angelegt, dass es jederzeit eine angemessene Rendite gewährleisten sollte. Es ging von den Kosten des Vermieters aus und sorgte dafür, dass die Mieterinnen und Mieter die Kosten mit ihren Mietzinsen decken. Weil es aber „den“ Hypothekarzins immer weniger gibt, repräsentiert das heutige Mietrecht die Kosten und die Kostenentwicklung der Vermieter nur noch ungenügend. Schon heute ist es nicht mehr so, dass die Mietzinseinnahmen jederzeit die Kosten und eine angemessene Rendite decken. Kosten und Einnahmen werden zusehends entkoppelt, mittel- und längerfristig bleibt die angemessene Rendite aber nach wie vor gewahrt.</p> <p>Mit den immer unterschiedlicheren Finanzierungsbedingungen kann kein Mietrecht mehr eine jederzeitige Kostendeckung und eine angemessene Rendite gewährleisten. Das neue Mietrecht führt zu einer gewissen, aber nicht vollständigen Loslösung der Entwicklung der Mietzinseinnahmen von der Entwicklung der Kosten. Zinsentwicklung und Teuerung sind stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig und folgen auch etwas andern zeitlichen Mustern. Simulationsrechnungen mit ganz unterschiedlichen konjunkturellen Verläufen zeigen, dass in der mittleren bis längeren Frist mit dem neuen Mietrecht die unter dem heutigen Mietrecht erzielbaren Mietzinse erreicht werden.</p>

e) Zur Liquidität

Fragen	Antworten
Bekommen die Vermieter aufgrund der Entkoppelung und Indexierung keine Liquiditätsprobleme?	<p>Simulationsrechnungen zeigen, dass Liquiditätsprobleme bei der Indexmiete nur bei einer Kombination aus ungünstig hohen Fremdfinanzierungen, in seltenen konjunkturellen Situationen und bei Neubauwohnungen resp. kürzlich erfolgten Gesamterneuerungen eintreten können. Auch in diesen Fällen ist aber der Anteil der betroffenen Liegenschaften gemessen am Gesamtbestand bescheiden.</p> <p>Das Liquiditätsrisiko ist gering, weil:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Finanzierung von Wohnbauinvestitionen bereits heute weitgehend vom variablen Hypothekarzins der Marktführerin abgekoppelt ist, ohne dass es zu Problemen kommt. Wenn Vermieter in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind, dann nicht wegen der Inkongruenz von Schuldendienst und Mietzinseinnahmen, sondern aufgrund der Marktlage, zu hoher Baukosten oder ungünstiger Finanzierungsbedingungen. Es ist aber nicht Aufgabe des Mietrechts, Schuldner mit geringer Bonität, die deshalb einen hohen Zins bezahlen müssen oder Investoren, die zu teuer oder in ungünstige Lagen produzieren auf Kosten der Mieterschaft zu schützen;- die Entwicklung der Hypothekarzinsen und jene der Teuerung parallel verlaufen, wenn auch zeitlich etwas verschoben. Höhere Kapitalzinsen werden mit der Indexierung im Zeitablauf "aufgefangen";- die Liegenschaften in der Regel mit einem erheblichen Eigenkapitalanteil finanziert sind, auf dem keine Zinsausgaben anfallen;- die Hypotheken laufend amortisiert werden;- die Einnahmen monatlich, Ausgaben für den Kapitaleinstrom aber meist halbjährlich oder jährlich anfallen;- der Vermieter sich besser als der Mieter gegen Zinsrisiken absichern kann. Auf die neue Risikosituation werden die Vermieter und die Banken reagieren. Es ist zu erwarten, dass auf der Finanzierungsseite längerfristige Festhypotheken, Annuitäts- und Anleihsenmodelle ein stärkeres Gewicht erhalten werden.

f) Diverses

Fragen	Antworten
Wird es nicht viel mehr Kündigungen durch die Vermieter geben?	Der Kündigungsschutz wird nicht angetastet. Kündigungen durch die Vermieter werden nicht attraktiver als heute. Mit dem neuen Mietrecht sind dieselben Renditen erzielbar wie mit dem bisherigen Recht. Ein höherer Anreiz zur Kündigung besteht nicht. Vielleicht im Gegenteil. Kommen die Hypothekarzinsen von einem hohen Niveau hinunter, und müsste der Mietzins nun gesenkt werden, so gerät der Vermieter eher in Versuchung, Kündigungen auszusprechen, um der Mietzinsenkungspflicht zu entgehen. Im Übrigen sind die Kündigungen auch für den Vermieter nicht kostenlos, so dass er an stabilen Mietverhältnissen ein Interesse hat.
Warum sind beim Kündigungsschutz keine Änderungen vorgesehen?	Die geltenden Kündigungsbestimmungen bieten der Mieterschaft ausreichenden Schutz und haben sich in der Vergangenheit bewährt. Es ist deshalb weder nötig noch zweckmässig, in diesem Bereich Änderungen vorzunehmen. Ein stärkerer Kündigungsschutz würde unweigerlich auch stärker in die Eigentumsrechte eingreifen und den Anreiz für Investitionen im Wohnungsbau senken.
Müssen bei Mietverhältnissen nach bisherigem Recht Hypothekarzinsenkungen weitergegeben werden, bevor der Mietzins nach neuem Recht erhöht werden darf?	Ja. Die Übergangsbestimmungen besagen, dass bei Mietverhältnissen, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung begonnen haben, der Mietzins nur erhöht werden kann, wenn gleichzeitig der bisherige Mietzins an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinsatz angepasst wird, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinsatz basiert. Der Vermieter kann den Mietzins gegen oben anpassen, sofern der Mietzins auf einem tieferen Hypothekarzinsatz als demjenigen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung basiert.
Sind die Übergangsbestimmungen auch anwendbar bei Mietzinserhöhungen nach Handänderung?	Ja. Der Wortlaut von Artikel 3 Absatz 1 beinhaltet alle Erhöhungen und beschränkt sich nicht auf einzelne Erhöhungsgründe wie beispielsweise die Teuerung.
Können verschiedene Erhöhungsgründe kumuliert werden ?	Dies ist möglich. Neben die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise kann beispielsweise eine Mehrleistung des Vermieters treten, die einen eigenen Anspruch auf Mietzinserhöhung begründet.
Trifft es zu, dass die Vermieterschaft sehr stark benachteiligt würde, wenn die Umstellung auf das neue Mietrecht im heutigen Zeitpunkt mit tiefen Hypothekarzinsen erfolgte?	Bezogen auf ein bestimmtes Mietverhältnis wären gewisse Ertragsschmälerungen zu erwarten, so wie umgekehrt bei einer Umstellung in einer ausgeprägten Hochzinsphase Nachteile zulasten der Mieterschaft entstünden. Optimal wäre aufgrund bisheriger Berechnungen eine Inkraftsetzung des neuen Mietrechts bei einem anfänglichen Zinsniveau von rund 4.25 bis 4.50%. In den parlamentarischen Beratungen wurden verschiedene Möglichkeiten des Übergangs diskutiert. Konkrete Beschlüsse wurden nicht gefasst, da bis zur Inkraftsetzung der neuen Regelung ohnehin noch eine längere Zeit verstreicht, während der es zu Zinssatzänderungen kommen dürfte. Dem Bundesrat ist jedoch bewusst, dass bei der Inkraftsetzung des Gesetzes auf die Bedingungen auf dem Kapitalmarkt Rücksicht genommen werden sollte.

Das heutige Recht

- ist formalistisch und kompliziert in der Anwendung
- vermischt Kosten- und Marktelemente
- enthält unzweckmässige Missbrauchskriterien
- beruht auf überholten Finanzierungsformen
- führt zu grossen Mietzinssprüngen
- behindert eine vernünftige Geldpolitik
- verursacht hohe Vollzugs- und Verwaltungskosten
- ist für Laien schwer verständlich

Das neue Recht

- sorgt für einen fairen Interessenausgleich
- entkoppelt Hypothekenzinssatz und Mietzins
- führt zu höherer Rechtssicherheit
- verhindert sprunghafte Mietzinserhöhungen
- macht das Mietrecht einfach und übersichtlich
- bringt eine überzeugende Missbrauchsregelung
- reduziert den administrativen Aufwand für alle Beteiligte
- erweitert die Kompetenz der Schlichtungsbehörden
- differenziert den Missbrauchsschutz bei Geschäftsräumen
- erlaubt besondere Regelungen für gemeinnützige Bauträger