

Die Miete im OR

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 6: **Verbandstag**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105747>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Inhaltsverzeichnis

Die Miete im OR

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

A. Begriff und Geltungsbereich	OR	
I. Begriff	253	
II. Geltungsbereich		
1. Wohn- und Geschäftsräume	253a	
2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	253b	
B. Koppelungsgeschäfte	254	
C. Dauer des Mietverhältnisses	255	
D. Pflichten des Vermieters		
I. Im allgemeinen	256	
II. Auskunftspflicht	256a	
III. Abgaben und Lasten	256b	
E. Pflichten des Mieters		
I. Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten		
1. Mietzins	257	
2. Nebenkosten		
a. Im allgemeinen	257a	
b. Wohn- und Geschäftsräume	257b	
3. Zahlungstermine	257c	
4. Zahlungsrückstand des Mieters	257d	
II. Sicherheiten durch den Mieter	257e	
III. Sorgfalt und Rücksichtnahme	257f	
IV. Meldepflicht	257g	
V. Duldungspflicht	257h	
F. Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrags bei Übergabe der Sache	258	
G. Mängel während der Mietdauer		
I. Pflicht des Mieters zu kleinen Reparaturen und Ausbesserungen	259	
II. Rechte des Mieters		
1. Im allgemeinen	259a	
2. Beseitigung des Mangels		
a. Grundsatz	259b	
b. Ausnahme	259c	
3. Herabsetzung des Mietzinses	259d	
4. Schadenersatz	259e	
5. Übernahme des Rechtsstreits	259f	
6. Hinterlegung des Mietzinses		
a. Grundsatz	259g	
b. Herausgabe der hinterlegten Mietzinse	259h	
c. Verfahren	259i	
H. Erneuerungen und Änderungen		
I. Durch den Vermieter	260	
II. Durch den Mieter	260a	
I. Vormerkungen im Grundbuch	261b	
J. Wechsel des Eigentümers		
I. Veräußerung der Sache	261	
II. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte	261a	
K. Untermiete	262	
L. Übertragung der Miete auf einen Dritten	263	
M. Vorzeitige Rückgabe der Sache	264	
N. Verrechnung	265	
O. Beendigung des Mietverhältnisses		
I. Ablauf der vereinbarten Dauer	266	
II. Kündigungsfristen und -termine		
1. Im allgemeinen	266a	
2. Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten	266b	
3. Wohnungen	266c	
4. Geschäftsräume	266d	
5. Möblierte Zimmer und Einstellplätze	266e	
6. Bewegliche Sachen	266f	
III. Ausserordentliche Kündigung		
1. Aus wichtigen Gründen	266g	
2. Konkurs des Mieters	266h	
3. Tod des Mieters	266i	
4. Bewegliche Sachen	266k	
IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen		
1. Im allgemeinen	266l	
2. Wohnung der Familie		
a. Kündigung durch den Mieter	266m	
b. Kündigung durch den Vermieter	266n	
3. Nichtigkeit der Kündigung	266o	
P. Rückgabe der Mietsache		
I. Im allgemeinen	267	
II. Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter	267a	
Q. Retentionsrecht des Vermieters		
I. Umfang	268	
II. Sachen Dritter	268a	
III. Geltendmachung	268b	
E. Anfechtung des Mietzinses		
I. Herabsetzungsbegehren		
1. Anfangsmietzins	270	
2. Während der Mietdauer	270a	
II. Anfechtungen von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen	270b	
III. Anfechtung indexierter Mietzinse	270c	
IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse	270d	
F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	270e	
Dritter Abschnitt: Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen		
A. Anfechtbarkeit der Kündigung		
I. Im allgemeinen	271	
II. Kündigung durch den Vermieter	271a	
B. Erstreckung des Mietverhältnisses		
I. Anspruch des Mieters	272	
II. Ausschluss der Erstreckung	272a	
III. Dauer der Erstreckung	272b	
IV. Weitergeltung des Mietvertrages	272c	
V. Kündigung während der Erstreckung	272d	
C. Verfahren: Behörden und Fristen	273	
D. Wohnung der Familie	273a	
E. Untermiete	273b	
F. Zwingende Bestimmungen	273c	
Vierter Abschnitt: Behörden und Verfahren		
A. Grundsatz	274	
B. Schlichtungsbehörde	274a	
C. Gerichtsstand	274b	
D. Schiedsgericht	274c	
E. Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen		
I. Grundsatz	274d	
II. Schlichtungsverfahren	274e	
III. Gerichtsverfahren	274f	
F. Ausweisungsbehörde	274g	
Zweiter Abschnitt: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen		
A. Missbräuchliche Mietzinse		
I. Regel	269	
II. Ausnahmen	269a	
B. Indexierte Mietzinse	269b	
C. Gestaffelte Mietzinse	269c	
D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter	269d	
Achter Titel bis: Die Pacht		
Neunter Titel: Besondere Bestimmungen über Miete und Pacht (Strafbestimmungen)		

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990

Der Schweizerische Bundesrat
gestützt auf Artikel 253a Absatz 3 des Obligationenrechts¹
verordnet:

Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften des Obligationenrechts über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind auch anwendbar auf andere Objekte wie Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und -abstellplätze, Gärten usw., die gemeinsam mit Wohn- oder Geschäftsräumen vermietet werden.

Art. 2 Ausnahmen

¹Für luxuriöse Wohnungen und für Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche) gilt der 2. Abschnitt des Achten Titels des Obligationenrechts (Art. 269–270e) nicht.

²Für Wohnungen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, gelten nur die Artikel 253–268b, 269, 269d Absatz 3, 270e und 271–274g des Obligationenrechts sowie die Artikel 3–11, 15 und 22–25 dieser Verordnung.

¹ SR 220

Art. 3 Koppelungsgeschäfte

Als Koppelungsgeschäfte im Sinne von Artikel 254 des Obligationenrechts gilt zum Beispiel die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.

Art. 4 Nebenkosten im allgemeinen

¹Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.

²Erhebt er sie pauschal, muss er auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

¹Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

²Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenenergien;

d) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;

e) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;

f) die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;

g) die Wartung;

h) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;

i) die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

³Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 7 Aufteilung

¹Wo Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert sind, sind die Heizungskosten überwiegend nach dem tatsächlichen Verbrauch aufzuteilen. Die Wohnungslage und der Zwangswärmeconsum sind zu berücksichtigen.

²Fehlen derartige Geräte, sind die Heizungskosten nach dem von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssel oder nach dem Kubikinhalt der beheizten Räume aufzuteilen.

³Wo nicht für jeden Mieter ein eigener Warmwasserzähler eingerichtet ist, können die Warmwasseraufbereitungskosten nach dem gleichen Schlüssel wie die Heizungskosten aufgeteilt werden.

⁴Umfasst das Mietobjekt auch Geschäftsräume, ist diesem Umstand bei der Kostenaufteilung Rechnung zu tragen.

Art. 8 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

¹Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

²Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungs-

schlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- ein Drittel für Zwei- und Dreifamilienhäuser;
- die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 9 Abrechnung

¹Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenabrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.

²Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

Art. 10 Kündigungen

¹Das Formular für die Mitteilung der Kündigung im Sinne von Artikel 266l Absatz 2 des Obligationenrechts muss enthalten:

- die Bezeichnung des Mietgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird;
- den Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss;
- die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 271–273 OR);
- das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

²Die Kantone sorgen dafür, dass in den Gemeinden Formulare in genügender Zahl zur Verfügung stehen. Sie können zu diesem Zweck eigene Formulare bei den Gemeindekanzleien auflegen.

Art. 11 Offensichtlich übersetzter Kaufpreis

Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 des Obligationenrechts gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt.

Art. 12 Orts- und quartierübliche Mietzinse

¹Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechts sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

²Ausser Betracht fallen Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen.

³Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

Art. 13 Mietzinse für Geschäftsräume

Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechts mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

Art. 14 Kostensteigerungen

¹Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b des Obligationenrechts gelten insbesondere Erhöhungen der Hypothekarzinsse, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

²Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen.

Art. 15 Hypothekarzinsse

¹Soweit Zahlungspläne oder Rahmenmietverträge im Sinne von Artikel 269a Buchstaben d und f des Obligationenrechts bestehen, gelten bei Änderungen des Hypothekarzinses die für diesen Fall vereinbarten Regelungen.

²Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit (Artikel 12) und Teuerungsausgleich (Artikel 18) dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so können bei Erhöhung des Hypothekarzinses die Mehrbelastungen für das gesamte investierte Kapital im Mietzins berücksichtigt werden.

³Bei Mietzinsänderungen infolge von Hypothekarzinsänderungen ist zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Anpassungen geführt haben.

⁴Unter Vorbehalt der Absätze 1–3 berechtigt eine Hypothekarzinsserhöhung von 1/4 Prozent in der Regel zu einer Mietzinsserhöhung von höchstens:

- 2 Prozent bei Hypothekarzinsätzen von mehr als 6 Prozent;
- 2,5 Prozent bei Hypothekarzinsätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- 3 Prozent bei Hypothekarzinsätzen von weniger als 5 Prozent.

⁵Bei Hypothekarzinsenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

Art. 16 Mehrleistungen des Vermieters

¹Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b des Obligationenrechts gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

²Mietzinsserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Art. 17 Bruttorendite

¹Die Bruttorendite im Sinne von Artikel 269a Buchstabe c des Obligationenrechts wird auf den Anlagekosten berechnet.

²Ausser Betracht fallen offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten.

Art. 18 Teuerungsausgleich

Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e des Obligationenrechts darf der Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden.

Art. 19 Indexierte Mietzinse für Wohnungen

¹Haben die Parteien für die Miete einer Wohnung einen indexierten Mietzins vereinbart, darf die jeweilige Mietzinsserhöhung 4/5 der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

²Bei einer Senkung des Landesindexes ist der Mietzins entsprechend anzupassen.

Art. 20 Unvollständige Mietzinsanpassung

Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen.

Art. 21 Formulare zur Mitteilung von Mietzinsserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

¹Das Formular für die Mitteilung von Mietzinsserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d des Obligationenrechts muss enthalten:

- Für Mietzinsserhöhungen:
 - den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
 - den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
 - den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
 - die klare Begründung der Erhöhung.
- Für andere einseitige Vertragsänderungen:
 - die Umschreibung dieser Forderung;
 - den Zeitpunkt, auf den sie wirksam wird;
 - die klare Begründung dieser Forderung.
- Für beide Fälle:
 - die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;
 - das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

²Absatz 1 findet ferner sinngemäss Anwendung, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst oder ihn aufgrund der vereinbarten Staffelung erhöht. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes erfolgen. Bei

gestaffelten Mietzinsen darf die Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinsserhöhung erfolgen. Die Kantone können als rechtsgenügendes Formular in diesem Fall die Kopie der Mietzinsvereinbarung bezeichnen.

³Absatz 1 ist sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

⁴Die Kantone sorgen dafür, dass in den Gemeinden Formulare in genügender Zahl zur Verfügung stehen. Sie können zu diesem Zweck eigene Formulare bei den Gemeindekanzleien auflegen.

Art. 22 Begründungspflicht des Vermieters

¹Bei Mietzinsserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen des Vermieters kann der Mieter verlangen, dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird. Die 30tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt.

²Im Schlichtungsverfahren kann der Mieter verlangen, dass für alle geltend gemachten Gründe der Mietzinsserhöhung die sachdienlichen Belege vorgelegt werden.

Art. 23 Aufgaben der Schlichtungsbehörden

¹Die Schlichtungsbehörden haben im Schlichtungsverfahren eine Einigung der Parteien anzustreben, die sich auf das gesamte Mietverhältnis (Höhe des Mietzinses, Dauer des Vertrages, Kündigungsfrist usw.) erstreckt. Der Inhalt der Abmachungen ist schriftlich festzuhalten und jeder Partei auszuhändigen.

²Sie sind verpflichtet, Mieter und Vermieter ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens, insbesondere vor Abschluss eines Mietvertrages, zu beraten. Sie haben namentlich Mietern und Vermietern behilflich zu sein, sich selbst ein Urteil darüber zu bilden, ob ein Mietzins missbräuchlich ist.

³Die Schlichtungsbehörden können einzelne Mitglieder oder das Sekretariat mit der Beratung betrauen.

Art. 24 Zusammensetzung und Kosten der Schlichtungsbehörden

¹Die Schlichtungsbehörden bestehen aus mindestens je einem Vertreter der Vermieter und der Mieter sowie einem unabhängigen Vorsitzenden.

²Die Kantone sind verpflichtet, die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden und deren Zuständigkeit periodisch zu veröffentlichen.

³Die Kosten der Schlichtungsbehörden sind von den Kantonen zu tragen.

Art. 25 Berichterstattung über die Schlichtungsbehörden und Bekanntgabe richterlicher Urteile

¹Die Kantone haben dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden Bericht zu erstatten. Aus dem Bericht müssen die Zahl der Fälle, der jeweilige Grund der Anrufung sowie die Art der Erledigung ersichtlich sein.

²Die Kantone haben die zuständigen kantonalen richterlichen Behörden zu verpflichten, ein Doppel der Urteile über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zuzustellen.

³Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement sorgt für deren Auswertung und Veröffentlichung in geeigneter Form.

Art. 26 Übergangsrecht

¹Die Vorschriften über den Schutz vor miss-

bräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind anwendbar auf Anfangsmietzinse oder Mietzinserhöhungen, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem 1. Juli 1990 festgelegt oder mitgeteilt werden.

²Wurde eine Mietzinserhöhung vor dem 1. Juli 1990, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt, so beginnt die Frist für die Anfechtung (Art. 270b des OR) am 1. Juli 1990 zu laufen. Für die Anfechtung eines Anfangsmietzinses, der vor dem 1. Juli 1990, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach festgelegt wurde, gilt die Frist gemäss Art. 270 des Obligationenrechts.

³Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem 1. Juli 1990 beginnen, unterstehen dem neuen Recht; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem 1. Juli 1990 begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

⁴Basiert der Mietzins am 1. Juli 1990 bei einem Mietverhältnis noch nicht auf einem Hypothekarzinsstand von 6 Prozent, kann der Vermieter auch später den Mietzins pro 1/4 Prozent Hypothekarzinsenerhöhung um 3,5 Prozent erhöhen; der Ansatz von 3,5 Prozent ist nur statthaft, bis der Hypothekarzins 6 Prozent erreicht hat.

Art. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 10. Juli 1972¹ wird aufgehoben.

Art. 28 Vollzug und Inkrafttreten

¹ Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ist mit dem Vollzug beauftragt. Es kann nötigenfalls Richtlinien erlassen.

²Die Verordnung tritt am 1. Juli 1990 in Kraft.



Das Besondere: Ein SANITAS-Bad.

Auswahl und exklusives Design. Ideenreichtum und spielerische Details: Der Weg zum persönlichen Bad und den schönsten Badezimmerideen.

Bei uns werden Ihre Wünsche und Ideen Wirklichkeit. Sie finden alles, was Sie brauchen. Holen Sie sich Ihre Inspirationen aus unserem Katalog. Oder besser in einer unserer Ausstellungen, wo Sie gleich selber kombinieren und mitgestalten können.



Sanitas AG
8031 Zürich
Limmatplatz 7
Tel. 01 275 33 11
Tfax 01 272 20 10

Sanitas AG
3018 Bern 18
Bahnhöheweg 82
Tel. 031 55 10 11
Tfax 031 55 10 65

Sanitas AG
9016 St. Gallen
Simonstrasse 5
Tel. 071 37 22 11
Tfax 071 35 64 75

Sanitas AG
4012 Basel
Kannenfeldstr. 22
Tel. 061 43 55 50
Tfax 061 43 04 35

SANITAS
AUSSTELLUNG*
KÜCHEN
BADER
SANITAR

*AUSSTELLUNGEN IN ZÜRICH BERN ST.GALLEN BASEL

Sanitas AG, Verkaufsstelle für Bäder und sanitäre Apparate: 4153 Reinach, Kägenrain 1-3, Tel. 061 711 61 31, Tfax 061 711 62 08

Küchencenter:

7000 Chur, Industriestrasse 27
Tel. 081 24 49 24 Tfax 081 24 40 35

8808 Pfäffikon SZ, «Ezelpark» Churerstr. 154
Tel. 055 48 56 86 Tfax 055 48 56 88

9601 Lütisburg-Station
Tel. 073 33 27 33 Tfax 073 33 27 43