



Für ein gerechtes und einfaches Mietrecht

Presseunterlagen

<http://www.mietrecht.evd.admin.ch>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Fragen und Antworten	
a) Zur Initiative und zu den Vorteilen des indirekten Gegenvorschlags	2
b) Zur Indexierung der Mietzinse	4
c) Zur Rendite	6
d) Zur Liquidität	7
e) Diverses	8
Ziele der Initiative „Ja zu fairen Mieten“	9

Fragen und Antworten

a) Zur Initiative und zu den Vorteilen des indirekten Gegenvorschlags

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. Die Initiative des Mieterverbandes gab den Auslöser für eine umfassende Reform.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ein Hauptmangel der heutigen Ordnung liegt in der Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins. Sie 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 aufwendig. 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 Mietrecht ist kompliziert. Es muss vereinfacht und der Mieterschaft ein besserer Rechtsschutz gewährt werden. Zu den hervorstechendsten Nachteilen gehören:<ul style="list-style-type: none">• die unbefriedigende Systematik und komplizierten Vorbehaltsregeln;• lange und kostenintensive Verfahren;• unklare und lückenhafte Berechnungsregeln;• überforderte Schlichtungsstellen und Gerichte;• die Vermischung von relativen und absoluten Verfahren für Mietzinsanpassungen, etc.

<p>Was bringt der Gegenvorschlag?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er sorgt für einen fairen Interessenausgleich zwischen den Marktparteien. (Verteilungsneutralität) • Er sichert ausreichende Investitionsanreize. • Er beseitigt die schädliche Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins. • Er führt zu höherer Rechtssicherheit. • Er verhindert sprunghafte Mietzinserhöhungen. • Er macht das Mietrecht einfach und übersichtlich, reduziert die Transaktionskosten und den Vollzugsaufwand im Mieterschutz. • Er bietet auch juristischen Laien Schutz vor Missbräuchen • Er beseitigt Privilegien und Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt. • Er bewahrt Bewährtes und berücksichtigt auch Anliegen der Initiative .
<p>Nimmt der Bundesrat im Gegentwurf auch Elemente der Initiative auf?</p>	<p>Ja, nämlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Postulat der Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins. Allerdings geht er 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 Schlichtungsstellen ausgeweitet, besondere Mietzinsregeln für gemeinnützige Bauträger ermöglicht und die Mietzinsanpassungen nach wertvermehrenden Erneuerungen etappiert

b) Zur Indexierung der Mietzinsen

<p>Befürchtet der Bundesrat nicht, dass eine Anbindung der Mieten an den Konsumentenpreisindex die Inflation verstärkt?</p>	<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 % 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.
<p>In anderen Bereichen (Löhne, Renten etc) kommt man heute von einer Indexierung weg. Warum will sie der Bundesrat bei den Mietzinsen einführen?</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Indexierung zum Schutz vor Inflation und die Indexierung zum Schutz der Mieterschaft vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen dürfen nicht verwechselt werden. Ziel ist nicht die Erhaltung der Kaufkraft bei den Vermietern, sondern die Einführung einer einfachen Missbrauchsregel.• Die Indexierung ist keine Preisvorschrift. Es wird lediglich gesagt, dass eine Mietzinserhöhung solange nicht missbräuchlich 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 Kapitalzinserhöhungen „überindexiert“, was zu sehr hohen Mietzinsausschlägen führt.

<p>Warum hat man sich für den Konsumentenpreisindex entschieden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der KPI ist einfach und transparent. Er wird laufend in den Medien publiziert und ist deshalb gut bekannt. • 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 Mieten wie bisher auch gelegentlich sinken?</p>	<p>Weil die Teuerung praktisch nie negativ ist, wird das im System der Indexmiete kaum mehr passieren. Dafür steigen die Mietzinse anders als heute auch nicht mehr übermässig an, wenn sich die Hypothekarzinsen erhöhen. Schon unter dem bisherigen Recht wurden Hypothekarzinsenkungen aus verschiedensten Gründen oft nicht weitergegeben. Zudem konnten die Vermieter schon bisher ca. die Hälfte der Teuerung einfordern. Mietzinssenkungen waren somit auch nach bisherigem Recht nicht überaus häufig und betragsmässig wenig bedeutend. Zudem dienten sie der Kompensation der über der Teuerung liegenden Mietzinsprünge nach Hypothekarzinssteigerungen. Da diese bei indexierten Mietzinsen nicht mehr möglich sind, bleibt die Mietzinsbelastung im langjährigen Durchschnitt nach altem und neuem Recht etwa gleich.</p> <p>Man muss auch nicht mehr damit rechnen, dass die Mietzinse je nach der Anzahl der Hypothekarzinserhöhungen u.U. zweimal pro Jahr erhöht werden können.</p>
<p>Werden die Mietzinse mit dem neuen Mietrecht in Zukunft stärker steigen als bisher?</p>	<p>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 Hypothekarzins eliminiert.</p> <p>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.</p>

c) Zur Rendite

<p>Warum hat der Bundesrat von der angemessenen Bruttorendite als Missbrauchskriterium Abstand genommen?</p>	<ul style="list-style-type: none">• Es ist schwierig, Berechnungsgrundlagen zu definieren, die verlässlich sind und von allen Seiten anerkannt werden. Die heutige Ertragsüberprüfung zeigt, wie unzulänglich und konfliktrichtig diese Lösung im mietrechtlichen Alltag ist.• Die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Miete anhand des übersetzten Ertrages führt letztlich zu einem Zirkelschluss. Ob eine Miete 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>	<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 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 immer weniger. 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 andere 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 Mieten erreicht werden.</p>

d) zur Liquidität

<p>Bekommen die Vermieter aufgrund der Entkoppelung und Indexierung keine Liquiditätsprobleme?</p>	<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, Investoren, die zu teuer produzieren oder Spekulanten, die in ungünstige Lagen investieren 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.
--	---

e) Diverses

<p>Inwieweit sind die neuen Regeln für Mietzinsanpassungen einfacher und transparenter als gemäss geltendem Recht?</p>	<p>Neu werden sowohl für Mietzinserhöhungen wie für Mietzinsherabsetzungen die zulässigen Anpassungsgründe abschliessend aufgeführt. Sie können demnach neu direkt dem Wortlaut des Gesetzestextes entnommen werden.</p>
<p>Wird es nicht viel mehr Kündigungen durch die Vermieter geben?</p>	<p>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 Mietzinssenkungspflicht zu entgehen. Im Übrigen sind die Kündigungen auch für den Vermieter nicht kostenlos, so dass er an stabilen Mietverhältnissen ein Interesse hat.</p>
<p>Warum sind beim Kündigungsschutz keine Änderungen vorgesehen?</p>	<p>Das geltende Recht des Kündigungsschutzes hat sich in der Vergangenheit bewährt. Der in der Initiative verwendete Begriff der ungerechtfertigten Kündigung ist schwierig zu handhaben. Er wurde deshalb vom Parlament in der Mietrechtsrevision von 1990 bewusst herausgestrichen. Es ist weder nötig noch zweckmässig, in diesem Bereich Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Ein stärkerer Kündigungsschutz verletzt die Eigentumsrechte und senkt den Anreiz für Investitionen im Wohnungsbau.</p>

Ziele der Initiative „Ja zu fairen Mieten“

Norm	Gegenstand	Regelung	Würdigung
I Art. 109 Abs. 3 lit. a	Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen	<p>Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder wenn er auf übersetzten Kosten beruht. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt.</p> <p>Im Rahmen der Kostenberechnung darf das risikotragende Kapital höchstens zum über 5 Jahre berechneten Durchschnittssatz für Hypotheken verzinst werden.</p>	<p>Diese Neuregelung ist nicht zweckmässig. Nach heutigem Recht können Anfangsmietzinse aufgrund des Marktes festgelegt werden. Die Mieterschaft kann jedoch den Mietzins unter bestimmten Voraussetzungen als missbräuchlich anfechten. In diesem Falle wird geprüft, ob der Mietzins dem Vermieter einen übersetzten Ertrag ermöglicht. Diese Ertragsberechnung ist in der Praxis sehr schwerfällig, daher sieht der indirekte Gegenentwurf von Bundesrat und Parlament vor, dass die Überprüfung aufgrund des Vergleichsmietemodells erfolgt.</p> <p>Die Initiative will die Anfangsmietzinse hingegen an die statistischen Mietzinse anbinden. Da diese erheblich unter den marktüblichen Mietzinse liegen können und keine Bandbreite besteht, ist diese Regelung für die Vermietenden zu einschränkend. Das geltende Recht stellt einen tragfähigen Kompromiss dar, der nicht leichtfertig preisgegeben werden sollte. Im Sinne einer Vereinfachung sieht der Gegenentwurf allerdings vor, dass der Anfangsmietzins neu bei jedem Vertragsabschluss angefochten werden kann und nicht nur dann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.</p>

Norm	Gegenstand	Regelung	Würdigung
<p>I Art. 109 Abs. 3 lit. b</p>	<p>Anpassungsmöglichkeiten im laufenden Mietverhältnis</p>	<p>Eine Anpassung ist nur möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> • zum Ausgleich der Kostenentwicklung (neu werden die Veränderungen des Hypothekarzinssatzes nach einem über fünf Jahre berechneten Durchschnittssatz für Hypotheken bei der Mietzinsanpassung berücksichtigt und nicht mehr nach dem aktuellen Leitzinssatz); • zur Abgeltung von Mehrleistungen; • zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals. <p>Marktelemente entfallen als Anpassungsgrund.</p>	<p>Diese Regelung löst die Schwachstellen des heutigen Rechtes nicht. Die Initiative will vor allem in zwei Punkten die Möglichkeiten für Mietzinsanpassungen ändern: Hypothekarzinsänderungen sollen nur noch gemäss einem Durchschnittssatz auf den Mietzins überwältigt werden dürfen und die bisherige Anpassung an die orts -und quartierüblichen Mietzinse entfällt.</p> <p>Der vorgesehene geglättete Durchschnittssatz würde zwar zu einer an sich gewünschten Verstetigung der Mietzinsentwicklung führen, stellt aber trotzdem eine unzweckmässige Lösung dar. Das System ist kompliziert, wenig transparent und schwer zu handhaben. Zudem gibt es den verbindlichen Leitzins, der sich glätten liesse, immer weniger. Zweckmässiger und konsequenter ist eine vollständige Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins, wie das im Gegenentwurf mit der Indexierung der Mietzinse vorgesehen ist. Diese Lösung führt ebenfalls zu einer Beruhigung der Mietzinsentwicklung, ist einfach zu handhaben und auch für Laien verständlich. Durch den Ausschluss der Marktelemente und die starre Handhabung der Kostenmiete werden die Ertragsmöglichkeiten der Vermieterschaft unangemessen eingeschränkt. Den unterschiedlichen Wohnungs- und Lagequalitäten wird zu wenig Rechnung getragen. Altmietern werden zu Lasten von Neumietern privilegiert. Zudem werden die Neubauwohnungen teurer, weil sich Investoren gegen einen späteren Kostenanstieg absichern müssen.</p>

			Die Mieterschaft ist zwar wirksam gegen missbräuchliche Mietzinsen zu schützen. Die starke Beschneidung der Ertragsmöglichkeiten der Vermieter wirkt sich jedoch negativ auf die Erstellung neuer Wohnungen und Geschäftsräume aus. Zudem tragen die Beibehaltung der komplizierten Mietzins- und Vorbehaltsregeln nichts zur längst überfälligen Vereinfachung des Mietrechts bei.
I Art. 109 Abs. 3 lit. c	Mietzinserhöhung nach Handänderung der Liegenschaft	Eine Erhöhung bis zu dem für den Anfangsmietzins zulässigen Niveau ist möglich, jedoch jährlich nicht um mehr als 10 % gegenüber der Vormiete. Darüber liegende Mietzinserhöhungen sind zu staffeln.	Auch diese Regelung ist nicht zweckmässig. Nach geltendem Recht sind Mietzinserhöhungen gestützt auf eine Handänderung der Liegenschaft zwar möglich, sie werden aber eher selten praktiziert. Der Mieter kann die Erhöhung anfechten, wenn er annehmen kann, dass sie auf einem übersetzten Preis, welchen der Käufer entrichtet hat, beruht. Die Initiative ist zu einschränkend, weil sie auch hier eine Anbindung an statistische Mietzinse statuiert und das Marktelement ausschliesst. Der Gegenentwurf sieht demgegenüber eine Begrenzung auf das Niveau der Vergleichsmieten vor, was zweckmässiger ist. Eine Staffelung von Mietzinserhöhungen, die 10 % des bisherigen Mietzinses übersteigen ist hingegen sinnvoll und im Gegenentwurf ebenfalls vorgesehen.
I Art. 109 Abs. 3 lit. d	Verbrauchsabhängige Nebenkosten	Die Kantone können vorsehen, dass nur verbrauchsabhängige Nebenkosten belastet werden dürfen.	Diese Regelung ist nicht zweckmässig. Zusätzliche Bestimmungen hinsichtlich Nebenkosten machen die Praxis noch komplizierter und eine Aufsplitterung des Mietrechts als Bundesprivatrecht auf neue kantonalrechtliche Regelungen ist abzulehnen.

Norm	Gegenstand	Regelung	Würdigung
I Art. 109 Abs. 3 lit. e	Umfang der Formularpflicht	Für Anfangsmietzinse gilt die gleiche Formularpflicht wie für Mietzinserhöhungen oder die Geltendmachung von anderen Forderungen durch den Vermieter. Dies bedeutet, dass auch bei der Festlegung eines Anfangsmietzinses ein amtliches Formular verwendet werden muss. Andernfalls gilt im Anfechtungsfall höchstens der Mietzins des Vermieters.	Eine generelle Formularpflicht für Anfangsmietzinse ist abzulehnen. Das geltende Recht sieht bereits vor, dass die Kantone (im Falle von Wohnungsmangel) die Verwendung eines amtlichen Formulars für den Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären können. Gegebenenfalls kann die Formularpflicht kantonal auch wieder aufgehoben werden. Diese ausnahmsweise vorgesehene kantonale Kompetenzregelung hat sich bewährt und wird auch mit dem Gegenentwurf weitergeführt.
I Art. 109 Abs. 3 lit. f	Besondere Regeln betreffend gemeinnützige Wohnbauträger und allgemeinverbindlicherklärte Rahmenmietverträge	Für gemeinnützige Wohnbauträger , allgemeinverbindlicherklärte Rahmenmietverträge und behördlich kontrollierte Mietzinse kann die Gesetzgebung Ausnahmen vorsehen, sofern sie den Mietenden einen gleichwertigen Schutz bieten.	Dieses Anliegen ist zweckmässig, es wird im Gegenentwurf von Bundesrat und Parlament berücksichtigt.
I Art. 109 Abs. 1 und Abs. 3 lit. g	Ausbau des Kündigungsschutzes	Eine Kündigung ist nicht nur anfechtbar, wenn sie missbräuchlich ist (geltendes Recht), sondern auch wenn kein gerechtfertigter Grund vorliegt. Die Beweislast liegt neu beim Vermieter. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:	Eine Verstärkung des Kündigungsschutzes ist nicht nötig. Das geltende Recht hat sich bewährt. Danach ist eine Kündigung nur anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glaube verstösst, was jedoch der Mieter zu beweisen hat. Die Initiative weitet die Anfechtungsmöglichkeiten stark aus; eine Kündigung kann immer dann angefochten werden, wenn sie nicht auf einem gerechtfertigten Grund (z.B. Eigenbedarf) beruht, wobei der Vermieter - und nicht mehr der Mieter

		<ul style="list-style-type: none"> • weil der Mieter in guten Treuen Recht geltend macht oder um ihn davon abzuhalten; • im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben; • um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrages einen höheren Mietzins zu erzielen; • zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform; • um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen. 	<ul style="list-style-type: none"> • beweispflichtig ist. Eine wichtige Ausweitung liegt darin, dass - anders als nach heutigem Recht - Kündigungen zur Erzielung eines höheren Mietzinses nicht mehr zulässig sind. <p>Diese Verstärkung des Kündigungsschutzes schränkt jedoch die Eigentumsrechte zu sehr ein und senkt den Anreiz für Investitionen in Wohn- und Geschäftsimmobilien. Der in der Initiative verwendete Begriff der ungerechtfertigten Kündigung ist zudem in der Praxis schwierig zu handhaben. Im Gegenentwurf wird daher folgerichtig am Kündigungsschutz in seiner heutigen Form festgehalten.</p>
II Art. 197 Ziff. 2 (Übergangsbest.)	Übergangsbestimmungen	<p>Der Bundesrat erlässt auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen.</p> <p>Im Weiteren erhebt der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zweier Jahre nach Annahme der Initiative die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung etc. vergleichbaren Mietobjekten.</p>	<p>Die Erhebung von flächendeckenden statistischen Mietzinsen wäre mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden. Vor allem ist jedoch die Fixierung der Mietzinse auf statistische Werte, unter Ausschaltung von jeglichem Marktelement, abzulehnen.</p> <p>Anders als statistische Mietzinse berücksichtigt das im Gegenentwurf verankerte Vergleichsmietemodell auch Marktelemente.</p>

