

Abstimmung vom 7.12.1986

Verschärfter Mieterschutz: Eine Volksinitiative drängt den Bund zu einem mehr- heitsfähigen Gegenvor- schlag

**Angenommen: Bundesbeschluss über die Volks-
initiative «für Mieterschutz» (Gegenentwurf)**

Manuel Graf

Dieser Artikel ist erstmals 2010 im «Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007» erschienen, welches von Wolf Linder, Christian Bolliger und Yvan Rielle herausgegeben und beim Haupt Verlag publiziert wurde.

Empfohlene Zitierweise: Graf, Manuel (2010): Verschärfter Mieterschutz: Eine Volksinitiative drängt den Bund zu einem mehrheitsfähigen Gegenvorschlag. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 444–445.

Herausgeber dieses Dokuments: Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Année Politique Suisse, Universität Bern, Fabrikstrasse 8, 3012 Bern. www.swissvotes.ch.

VORGESCHICHTE

Bei knapp 70% Mietern, dem liberalen Mietrecht und einem seit vielen Jahren angespannten Wohnungsmarkt mit tiefem Leerwohnungsbestand und steigenden Mietzinsen erstaunt es wenig, dass das Mietwesen zu einem politischen Dauerbrenner geworden ist. Dies widerspiegelt sich unter anderem in zahlreichen Volksabstimmungen. Bereits kurz nach der Einführung eines Mieterschutzartikels in die Bundesverfassung (vgl. Vorlage 228) erlässt der Bundesrat einen befristeten Beschluss, der Mieter vor missbräuchlichen Forderungen schützen soll. Diese Massnahmen gelten jedoch nur für Gemeinden mit Wohnungsnot. Die Möglichkeit, missbräuchliche Kündigungen aufzuheben, wie sie schon länger von Mieterkreisen gefordert wird, besteht weiterhin nicht. Mietverhältnisse können lediglich per Richterspruch verlängert werden. Nachdem dann 1977 nicht nur eine Volksinitiative mit strenger Mietzinskontrolle und striktem Kündigungsschutz, sondern auch der moderate Gegenvorschlag abgelehnt wird (vgl. Vorlagen 270.1/2), verlängert der Bund den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen um weitere fünf Jahre.

1982 reicht die Schweizerische Mietervereinigung erneut eine Initiative für einen verstärkten Mieterschutz ein. Sie verlangt vom Bund unter anderem Massnahmen gegen unangemessene Mietzinse sowie gegen ungerechtfertigte Kündigungen, die auf Begehren des Mieters aufzuheben sind. Mit einem direkten sowie (versprochenen) indirekten Gegenvorschlag gehen Bundesrat und Parlament teilweise auf die Forderungen des Volksbegehrens ein. Sie beschliessen eine Ausweitung und Verfestigung des Missbrauchsschutzes (Verfassung) und sichern die Möglichkeit zu, missbräuchliche Kündigungen aufzuheben (Gesetzesebene). Als missbräuchlich gelten gemäss dem bundesrätlichen Entwurf willkürliche oder schikanöse Kündigungen, Kündigungen mit dem Ziel der Vertragsänderung zuungunsten der Mieter, Kündigungen wegen gerechtfertigter Ansprüche seitens der Mieter oder weil eine Gerichts- oder Schlichtungsstelle angerufen wurde. Des Weiteren ist geplant, die maximale Verlängerungsdauer zu erweitern. Initiative und Gegenvorschlag unterscheiden sich grundsätzlich in zwei Punkten. Während der Bund erstens an der Marktmiete festhält, fordert die Initiative die Kostenmiete, wonach dem Vermieter lediglich eine angemessene Verzinsung ermöglicht wird. Zweitens lehnt der Bund die Regelung des Kündigungsschutzes auf Verfassungsebene ab.

Aufgrund der vom Bundesrat gemachten Vorschläge für einen verstärkten Mieterschutz, der geringen Chance einer Initiative bei gleichzeitigem Gegenvorschlag sowie der Gefahr, dass beide Vorschläge scheitern (vgl. Vorlagen 270.1/2, 347), ziehen die Urheber ihre Initiative zugunsten des Gegenvorschlags zurück.

GEGENSTAND

Der bestehende Art. 34septies der Bundesverfassung soll um einen neuen Absatz ergänzt werden. Dieser soll es dem Bund erlauben, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Dabei steht der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und Kündigungen im Vordergrund. Mietverhältnisse können zudem für einen befristeten Zeitraum verlängert werden.

Der bestehende, aber räumlich beschränkte Bundesbeschluss über missbräuchliche Forderungen des Vermieters, der noch einmal um fünf Jahre bis 1987 verlängert wurde, soll auf der Basis des vorgeschlagenen Verfassungsartikels in ein dauerhaftes Bundesgesetz umgewandelt werden und für das ganze Land gelten. Damit reaktivieren der Bundesrat und das Parlament einen Vorschlag, der neun Jahre vorher noch in der Volksabstimmung gescheitert war (vgl. Vorlage 270).

ABSTIMMUNGSKAMPF

Nach einer klaren Mehrheit im Parlament geben die meisten Parteien, mit Ausnahme der LPS und Republikaner, die Japarole aus. Diese Einigkeit täuscht jedoch. Eine Vielzahl von Kantonalsektionen der drei bürgerlichen Bundesratsparteien wehrt sich gegen die Vorlage und die Parolen der Mutterpartei. Die Verbände stehen mehrheitlich hinter dem erweiterten Mieterschutzartikel. Lediglich der SGV und die Hauseigentümer lehnen ihn ab. Trotz einigen ablehnenden Parolen ist die milde Verschärfung des Mieterschutzes im Abstimmungskampf kaum umstritten. Die Gegner bezeichnen eine gesetzliche Lösung als unnötig, weil Missbräuche selten seien. Die Vorlage sei ein Schlag ins Gesicht der Marktwirtschaft, welche die bestmögliche Versorgung mit Wohnungen garantiere. Für die Befürworter ist die Wohnung ein wichtiger sozialer Ort, der nicht als normales Gut angesehen werden könne. Missbräuchliche Zinse und Kündigungen könnten einschneidende Konsequenzen haben, argumentieren sie, weshalb sich ein Schutz aufdränge. Dieser müsse auf die ganze Schweiz angewandt und im Falle des Kündigungsschutzes neu eingeführt werden.

ERGEBNIS

Der Gegenvorschlag wird vom Souverän deutlich angenommen. Lediglich die Landkantone Wallis, Glarus, Obwalden und Schwyz sowie die beiden Appenzeller Halbkantone sind anderer Meinung und lehnen den Mieterschutzartikel ab. Dennoch zeigen statistische Auswertungen, dass sich die Unterschiede zwischen Stadt und Land, verglichen mit jenen bei den Vorlagen 270.1/2, verringert haben. Das gleiche gilt auch für die Lücke im Zustimmungsgrad zwischen deutschsprachiger und lateinischer Schweiz, obwohl die Unterstützung in der Romandie immer noch stärker ausfällt. Die Analyse zeigt ebenfalls, dass die direkte Betroffenheit für den Stimmentcheid von grosser Bedeutung war: Personen, die in Mietverhältnissen oder einem Ballungszentrum wohnen, votierten mehrheitlich mit Ja.

QUELLEN

BBI 1985 I 1389; BBI 1986 I 881. Erläuterungen des Bundesrates. APS 1980 bis 1986: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 31.

Ein Literaturverzeichnis mit den ausführlichen bibliographischen Angaben finden Sie auf unserer Website www.swissvotes.ch.