

SCHWEIZERISCHES AKTIONSKOMITEE
FUER DEN GEGENVORSCHLAG ZUR MIETERSCHUTZINITIATIVE
Presseausschuss, Postfach 1161, 3001 Bern

Bern, 19. November 1986, AS/Sst.
PD II

An die Redaktionen der deutschsprachigen
und rätoromanischen Medien

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bürgerlichen Parteien haben Wort gehalten. Sie unterstützen den Gegenvorschlag zur Mieterschutzinitiative, wie sie das bei der parlamentarischen Behandlung dieses Volksbegehrens versprochen haben. Denn der Gegenvorschlag ist keine "ordnungspolitische Sünde", sondern dient allein der Missbrauchsbekämpfung, die auch dann nötig ist, wenn nur wenige davon betroffen sind.

Unser heutiger Pressedienst bietet Ihnen wiederum einige Artikel zur freien Verfügung an:

Ein massvoller Mieterschutz dient allen

Von CVP-Nationalrätin Dr. Elisabeth Blunschy-Steiner, Schwyz

Trotz allem ein Ja

Von Bundeshausredaktor Dr. Paul Ehinger

Ein Gegenvorschlag, der Unterstützung verdient

Von Christian Beusch, FDP-Presseschef

Nur Missbrauch muss bekämpft werden

Von SVP-Nationalrat Paul Rutishauser, Götighofen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen bei Ihrer Informationsaufgabe im Blick auf die Dezemberabstimmung dienen können und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen
Für den Presseausschuss

A. Stadelmann

Anton Stadelmann

Zur Abstimmung vom 7. Dezember 1986:

Ein massvoller Mieterschutz dient allen

Von CVP-Nationalrätin Dr. Elisabeth Blunschy-Steiner, Schwyz

Wenn jemand sagt: "Ich gehe nach Hause", dann denkt er an die Wohnung, wo seine Familie ihn erwartet, wo er seine Freunde empfängt, wo er seine Siebensachen aufbewahrt, wo er sich nach der Arbeit zurückziehen kann - kurz, wo er sich daheim fühlt. Für etwa 70 Prozent unserer Bevölkerung ist diese Wohnung ein Mietobjekt. Der Mieter hat dem Hauseigentümer den Mietzins zu bezahlen, und er muss damit rechnen, dass das Mietverhältnis gekündigt werden kann. Abgesehen davon, dass ein Umzug immer Kosten und Umtriebe mit sich bringt, ist es oft schwierig, eine andere passende Wohnung zu finden, die in bezug auf Grösse, Lage und Ausstattung, vor allem aber hinsichtlich der Höhe des Mietzinses den Möglichkeiten und Bedürfnissen des Wohnungssuchenden entspricht. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ist knapp. Meistens handelt es sich um Wohnungen der oberen Preisklasse. Besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben kinderreiche Familien, alleinerziehende Mütter, Invalide und ältere Leute. Für Mieter von Geschäftsräumlichkeiten kann eine Kündigung die Existenzgrundlage gefährden.

Missbräuche können überall vorkommen

Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist einerseits im Kapitel über Miete und Pacht des Obligationenrechts, andererseits im Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen geregelt. Aber gerade dieser Bundesbeschluss von 1972 hat Mängel. Er ist nicht für das ganze Gebiet der Schweiz anwendbar und schafft unterschiedliches Recht, je nachdem ob die Gemeinde unterstellt wurde oder nicht. Seine Gültigkeit ist zudem befristet, letztmals wurde sie bis Ende des Jahres 1987 verlängert.

Im Jahre 1982 wurde eine Volksinitiative "für Mieterschutz" eingereicht. Ihre Forderungen gingen zu weit. Bundesrat und Parlament haben sie daher abgelehnt, haben jedoch angesichts der berechtigten Anliegen einen Gegenentwurf ausgearbeitet. Die Initiative wurde in der Zwischenzeit zurückgezogen, so dass sich das Volk nur noch zum Gegenentwurf zu äussern hat. Dieser berücksichtigt die Anliegen der Vermieter und Mieter in massvoller Weise.

Was bringt der neue Verfassungsartikel?

- Er soll die Mieter in der ganzen Schweiz gegen Missbräuche schützen. Die Schutzbestimmungen sollen nicht nur in Gemeinden anwendbar sein, die unter Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen leiden. Missbräuche können überall vorkommen.
- Anstelle des befristeten Bundesbeschlusses über Missbräuche im Mietwesen sollen unbefristete gesetzliche Bestimmungen erlassen werden.
- Schutz wird dem Mieter gewährt, wenn Missbräuche vorliegen. Insofern übernimmt der neue Verfassungsartikel die gleichen Formulierungen, wie sie im geltenden Bundesbeschluss enthalten sind. Der Schutz wird gewährt gegen missbräuchliche Mietzinse, missbräuchliche Kündigungen und andere missbräuchliche Forderungen des Vermieters. Für die Auslegung des Missbrauch-Begriffs soll weitgehend auf die bisherige Regelung abgestellt werden. So gelten heute schon Mietzinse als missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum erzielt wird. Kündigungen sollen aufgehoben werden können, wenn sie gegen Treu und Glauben verstossen.
- Schliesslich soll die befristete Erstreckung einer Kündigungsfrist verlangt werden können, wenn die Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine besondere Härte bedeutet. Auch das geltende Recht sieht Erstreckungsmöglichkeiten vor.

Nur die "schwarzen Schafe" werden abgeschreckt

Opposition erwächst der Vorlage aus Kreisen der Hauseigentümer. Vermieter, die nicht die Absicht haben, missbräuchlich vorzugehen - und das ist doch wohl die grosse Mehrheit der Hauseigentümer - brauchen sich vor dem neuen Mieterschutzartikel nicht zu fürchten. Sie haben im Gegenteil ein Interesse daran, dass die "schwarzen Schafe", die es eben leider gelegentlich gibt, den guten Ruf der Vermieter nicht ungehindert schädigen können. Mieter sind angesichts des knappen Wohnungsangebots, vor allem wenn sie sozial schwächeren Kreisen angehören, auf Schutzbestimmungen angewiesen. Der Einwand der Hauseigentümer, die Erstellung von Mietwohnungen werde deswegen weniger attraktiv, so dass die Wohnungsnot noch verschärft würde, ist wenig überzeugend. Grundeigentum ist stets eine gute und sichere Vermögensanlage, nicht nur in Zeiten der Inflation. Höchstens Spekulanten, die überrissene Mietzinseinnahmen erwarten, könnten vom Wohnungsbau abgeschreckt werden. Das wäre nicht zu bedauern.

Ein Ja zum neuen Mieterschutzartikel ebnet den Weg für eine gesetzliche Regelung, die in massvoller Weise den Interessen von Mietern und Vermietern Rechnung trägt, unnötigen Streitereien vorbeugt und ganz besonders dem Familienschutz dient.

Trotz allem ein Ja

Mit einem neuen Verfassungsartikel soll nach dem Urnengang vom ersten Dezemberwochenende der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen auf die ganze Schweiz ausgedehnt werden. Seit 1972 spielt dies nur in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht, also vor allem in den Städten. Zudem soll der Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen des Mietvertrags neu eingeführt werden. Bis anhin kann ein Mieter lediglich eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Sofern Volk und Stände, und daran kann kaum gezweifelt werden, den neuen Verfassungsartikel annehmen, müsste das Parlament die obligationenrechtlichen Revisionen vornehmen.

Der Bundesrat hatte die Problematik schon 1977 erkannt und eine Änderung des Mietrechts eingeleitet. Die Revisionsarbeiten standen kurz vor ihrem Abschluss als die Schweizerische Mietervereinigung am 27. Mai 1982 eine Volksinitiative mit 117'919 gültigen Unterschriften einreichte. Diese verlangte den Schutz der Mieter vor unangemessenen Mietzinsen und ungerechtfertigten Kündigungen. So gelangten sowohl der bundesrätliche Entwurf als auch die Initiative in den parlamentarischen Entscheidungsprozess.

Vorerst entschieden sich beide Kammern dafür, nur den Verfassungsauftrag zu behandeln und die Revision des Obligationenrechts aufzuschieben, bis das Volk seine Meinung gesagt hat. Daraufhin zogen die Initianten ihr Begehren zurück, nicht zuletzt weil sie die Chancenlosigkeit ihres von Vermieterseite abgelehnten Ansinnens erkennen mussten, aber auch weil sie sich vor einem doppelten Nein fürchteten. So kommt es nun am 7. Dezember nur zur Abstimmung über den Gegenvorschlag.

Die Einsicht der Schweizerischen Mietervereinigung ist zweifellos eine positiv zu wertende Geste. Auf der scharfmacherischen Seite der "Linken" wird ihr das bereits verübelt, doch die bürgerlichen Parteien haben diese Haltung mit Ja-Parolen honoriert.

Dass der Rückzug vor allem wegen des "ungerechten" Abstimmungsverfahrens erfolgt ist, um damit ein "doppeltes Nein" zu verhindern, ist freilich ein taktisches Argument. Es wäre vielleicht so herausgekommen, aber zwingend hätte dies keineswegs sein müssen. Denn der Souverän lehnt nicht aus Prinzip zwei Vorlagen ab, sondern er verwirft zuweilen beide, weil beide zu wenig gut sind. So war es 1955 und 1977. Dass es aber auch umgekehrt laufen kann, zeigte die Abstimmung über die Preisüberwachung, als 1982 die Initiative über einen Gegenvorschlag siegte.

Es besteht die grosse Wahrscheinlichkeit, dass der Gegenvorschlag angenommen wird. Allerdings dürften die gegnerischen Stimmen nicht einfach unter den Tisch gewischt werden. Einerseits ist ihr Argument nicht so unrichtig, wonach sich die politische Abstimmungskonstellation geändert hat. Andererseits erscheint die nun vorliegende Variante in der entspannten Situation auf dem Wohnungsmarkt doch auch nicht ganz am Platze zu sein. Interessant in diesem Zusammenhang, dass anlässlich des Rückzugs-Beschlusses die Mieterverbände von einer Deckungsgleichheit der Initiative und des Gegenvorschlages in den wesentlichen Punkten sprachen. Verständlich, dass dies im Nachhinein doch manche Bürgerliche stutzig machte. Denn die Initiative war so harmlos auch wieder nicht. Sie tangierte die Handels- und Gewerbefreiheit durch einen staatlichen Interventionismus und ihre Begrifflichkeit zeichnete sich nicht gerade durch grosse Klarheit aus. Richtig ist freilich, das Mietzins-Notrecht endlich durch ordentliches Recht zu ersetzen.

Jedenfalls ist durch den Gegenvorschlag die von den Räten aufgeschobene Revision des Obligationenrechts, die nach der Volksabstimmung über die Initiative zum Zuge kommt, in eine Richtung vorgespurt, die nicht nur auf Gegenliebe stösst. Die Mieterorganisationen rechnen allerdings mit der Unterstützung des weniger weit gehenden Gegenvorschlags durch die Parteien, die diesen auch in den Räten unterstützt haben. Das haben die bürgerlichen Parteien getan. Sie unterstützten die Vorlage, wenn auch teilweise ohne grosse Begeisterung, ja zuweilen *contre coeur*. Es ist nun zu hoffen, dass die Mieterorganisationen auch bei der Detailberatung Verständnis und Entgegenkommen zeigen.

Paul Ehinger

Ein Gegenvorschlag, der Unterstützung verdient

Zur Abstimmung über die Mieterschutzvorlage

Recht häufig zeigt es sich, dass Initiativen - und nicht nur auf eidgenössischer Ebene - eingereicht werden mit dem Ziel, dass ihnen ein Gegenvorschlag gegenübergestellt wird. In den Volksbegehren wird jeweils der Anforderungskatalog derart hochgeschraubt, dass ihnen weder auf der Stufe der Exekutive noch jener der Legislative ein Erfolg beschieden ist. Diese jedoch, aufgrund der tatsächlichen oder vermeintlichen Popularität des Vorstosses, wird dazu gezwungen, einen Gegenvorschlag zu präsentieren, der die Anliegen der Initianten zu einem Teil aufnimmt.

Dies trifft beispielsweise auf die am 7. Dezember auf eidgenössischer Ebene zur Abstimmung gelangende Mieterschutzvorlage zu: Nachdem die Initianten des Volksbegehrens "für Mieterschutz", das im Frühling 1982 mit rund 118'000 Unterschriften eingereicht worden war, zu ihrer Ueberraschung davon Kenntnis nehmen mussten, dass ihr Vorstoss weder die Unterstützung des Bundesrates, geschweige denn jene der eidgenössischen Räte finden wird, diese jedoch bereit waren, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, zogen sie nach Abschluss der parlamentarischen Beratungen das Volksbegehren zurück. Am 7. Dezember gelangt deshalb allein der Gegenvorschlag zur Abstimmung.

Trotz Taktik: Ja

Zweifelsohne, die Initianten des Volksbegehrens haben in Taktik gemacht und dabei ihr Ziel erreicht. Wohl fanden ihre Maximalforderungen keine Zustimmung, doch haben sie ihr Ziel halbwegs erreicht. Ist deshalb die zum Entscheid anstehende Ergänzung der Bundesverfassung ein "billiger Kompromiss"?

Diese Frage ist mit einem deutlichen Nein zu beantworten. So erklärte auch Bundesrätin Elisabeth Kopp als zuständige Departementschefin unlängst: "Die neu vorgeschlagenen Artikel der Bundesverfassung sollen die Mängel des geltenden Rechts beseitigen".

Was bringt die Vorlage? Nach heutigem Recht sind die Massnahmen zum Schutz der Mieter vor Missbräuchen nur in Gemeinden anwendbar, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht. Der neue Verfassungsartikel verzichtet auf diese einschränkende Bestimmung, denn auch in Gemeinden ohne Wohnungsnot und ohne Mangel an Geschäftsräumen können Missbräuche vorkommen. Ein weiteres Ziel der Verfassungsrevision ist der Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Kündigungen. Es soll deshalb auf Gesetzesstufe geregelt werden, wie solche Kündigungen angefochten werden können. Ferner schafft der neue Artikel die Grundlage für Schutzmassnahmen gegen alle Missbräuche. Mit anderen Worten heisst das, dass inskünftig auch die Missbräuche der Mieter (und nicht nur der Vermieter) bekämpft werden können. Die Revision liegt also nicht nur,

wie der Schweizerische Hauseigentümergebund, der sich gegen die Neuerungen wendet, befürchtet, im Interesse der Mieter, sondern auch der Vermieter.

Ueber weitere Schritte Entscheid später

Zusammen mit der Verfassungsrevision hat der Bundesrat Antrag auf Aenderung zweier Gesetze gestellt. Die eidgenössischen Räte haben - zu Recht - diese Anpassungen zurückgestellt und wollen den Entscheid von Volk und Ständen am 7. Dezember abwarten. Diese beantragten Neuerungen sind nicht überall auf Zustimmung gestossen und werden zu lebhaften Diskussionen Anlass geben. Sie sind jedoch von der am 7. Dezember zur Abstimmung gelangenden Vorlage zu trennen: Zum einen, weil sie von der Bundesversammlung noch nicht beraten sind und damit ihre Ausgestaltung noch nicht bekannt ist; zum anderen, weil via das Referendumsrecht die Stimmberechtigten die Möglichkeit haben, diese Vorlagen dem Souverän zum Entscheid zu unterbreiten.

Die am 7. Dezember zur Abstimmung gelangende Mieterschutzvorlage verdient Zustimmung. Sie bringt im ganzen Lande gleiches Recht durch die Ausdehnung des Schutzes des Mieters vor Missbräuchen. Sie tangiert andererseits die künftige Entwicklung im Mietwesen nicht, weil dazu sich noch Parlament und Souverän äussern können.

Christian Beusch

Götighofen, den 14. November 1986

(Nur) Missbrauch muss bekämpft werden:

Ja zu einem Mieterschutz-Artikel in der Bundesverfassung!

von Nationalrat Paul Rutishauser, SVP (Götighofen/TG)

Es sind immer die schwarzen Schafe einer Branche, welche Gesetze und Verordnungen notwendig machen. Im Mietwesen ist es nicht anders. Der Grossteil der Vermieter in unserem Lande hat ein ausgezeichnetes Verhältnis zu seinen Mietern und dafür legen auch die vielen langjährigen und ungetrübten Mietverhältnisse ein gutes Zeugnis ab.

Solche Vermieter und Immobilienbesitzer haben keinen Grund, der Eidg. Volksabstimmung vom 7. Dezember über den Gegenvorschlag zur Mieterschutz-Initiative mit Skepsis oder Sorge entgegenzublicken. Denn am 7. Dezember gelangt bekanntlich nicht die ursprüngliche Initiative der Mieterschutzvereinigungen zur Abstimmung, sondern ein Gegenvorschlag, welcher von Bundesrat und Parlament ausgearbeitet worden war. Dieser Gegenvorschlag beschränkt sich strikte auf die Formulierung von Verfassungsgrundlagen für die Missbrauchsbekämpfung. Die auslösende Initiative des Mieterschutzes ist zugunsten des Gegenvorschlages zurückgezogen worden.

Der neue Verfassungsartikel (34^{septies}) hätte folgenden Wortlaut:

"1 Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

2 Der Bund ist befugt, zur Förderung gemeinsamer Regelungen und zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungswesens Vorschriften aufzustellen über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen.."

Zwar spielt bereits heute ein gewisser Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Allerdings nur in Gemeinden, wo Wohnungsnot herrscht und die darum dem entsprechenden Bundesbeschluss unterstellt sind. Der neue Verfassungsartikel würde diesen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen - und das scheint mir berechtigt - auf die ganze Schweiz ausdehnen und gleichzeitig einen gewissen Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen bringen. Dieser Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen darf und wird allerdings die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter nicht tangieren. Er soll dort zur Anwendung kommen, wo beispielsweise ein Mieter seine Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen versucht und deswegen aus Rache eine Kündigung erhält.

Der vorliegende Gegenvorschlag beschränkt sich auf die Bekämpfung von Missbräuchen. Parlament und Bundesrat haben diesem mit grosser Mehrheit zugestimmt. Aufgrund dieses Gegenvorschlages wurde die Mieterschutzinitiative zurückgezogen. Es gehört zur politischen Fairness, dass wir trotz des Rückzuges der Initiative zu diesem Gegenvorschlag stehen. Das ist ein notwendiger Schutz, welcher nicht nur im Interesse der Mieter, sondern auch der überwiegenden Mehrheit der seriös und fair handelnden Vermieter liegt. Darum verdient die Vorlage am 7. Dezember ein deutliches Ja von Volk und Ständen.
