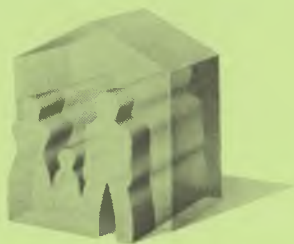


---

Dokumentation

Die Abstimmung  
über den  
**Mieterschutz**  
vom 7. Dez. 1986



Schweizerischer Mieterverband  
Weisse Gasse 15 4001 Basel

---



---

## I. KURZER HISTORISCHER UEBERBLICK

### 1. WÄHREND DES KRIEGES 1939/40

#### 1.1

Seit 1. September 1939 hatte der Bundesrat Spezialvollmachten zur Ueberwachung von Preisen und Mietzinsen.

#### 1.2

Auf dem Gebiete des Mietrechtes führte er eine sehr strenge Mietzinskontrolle und einen Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen ein.

### 2. NACHKRIEGSZEIT

#### 2.1

1952 gab der Bundesrat seine Vollmachten zurück. Angesichts der drückenden Wohnungsnot schlug er eine Mietzins- und Preisüberwachung vor.

#### 2.2

In der Periode von anfangs 1952 bis Ende 1969 stimmten Volk und Kantone mit einer starken Mehrheit der Stimmbürger und mit Einstimmigkeit der Kantone vier Verfassungsänderungen zu, welche eine Preis- und Mietzinskontrolle zum Inhalt hatten.

### 3. ALLMÄHLICHE AUFHEBUNG DER KONTROLLE

Im Laufe der Jahre wurde die Mietzinskontrolle mehr und mehr abgeschwächt. Vom 1. Januar 1954 an wurden einzelne Wohnungskategorien aus der Kontrolle entlassen, später wurde in vier Halbkantonen die Kontrolle und der Kündigungsschutz aufgehoben. In den Sechzigerjahren wurde die Mietzinskontrolle durch eine blosser Ueberwachung ersetzt. Von 1968 an wurden mehr und mehr Gemeinden entlassen und nur noch in einer Minderheit die Ueberwachung beibehalten. Vom 19. Dezember 1970 an verschwanden die letzten Reste von Mietzinsüberwachung und Kündigungsschutz.

---



## 4. DEMONSTRATIONEN UND PROTESTE

### 4.1

Schon unter dem Regime der Mietzinsüberwachung stiegen die Mietpreise stark an. Die wiedergefundene Freiheit verleitete zahlreiche Vermieter dazu, die Mietzinse missbräuchlich anzuheben und auch viele Wohnungen abzubauen.

### 4.2

Diese Machenschaften führten zu heftigen Reaktionen in der Bevölkerung und es kam in den meisten grossen Städten des Landes zu Demonstrationen und Protesten.



### Gesetzgebung beeinflusst die Mietzinse

Nachdem Anfangs der 50er-Jahre das Vollmachtsregime des Bundesrates aufgehoben wurde, setzte ein laufender Abbau der Mietrechtsbestimmungen ein. 1970 bis 1972 verschwand jede Mietzinsüberwachung und jeder Kündigungsschutz. Seit 1972 gilt die schwache Regelung des BMM.

Die steigende Kurve des Mietindex zeigt deutlichen Zusammenhang mit den jeweils geltenden Mietrechtsbestimmungen.

## 5. DIE MISSBRAUCHSBEKÄMPFUNG

### 5.1

Angesichts dieser wachsenden Proteste beschlossen die Räte, wieder Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen einzuführen, vor allem in den Gemeinden, welche unter Wohnungsnot litten.



## 5.2

Mit einer Mehrheit von über 85 % und mit den Stimmen sämtlicher Kantone wurde am 5. März 1972 ein entsprechender Verfassungsartikel angenommen und am 30. Juni 1972 trat ein dringlicher Bundesbeschluss in Kraft (BMM).

## 6. DIE EIGENHEITEN DER VERSCHIEDENEN SYSTEME

## 6.1

Die Mietzinskontrolle: Die Mietzinse sind während einer gewissen Zeit eingefroren und können nur aufgrund einer allgemeinen Mietzinserhöhung heraufgesetzt werden. Eine solche Erhöhung wird vom Bundesrat oder von einer anderen Behörde erlassen, aufgrund von genau festgelegten Kriterien.

## 6.2

Die Mietzinsüberwachung: Hier sind die Mietzinse im Prinzip frei festsetzbar, aber der Vermieter muss die Erhöhung dem Mieter mitteilen sowie einer kantonalen Behörde. Der Mieter kann die Erhöhung bei der Ueberwachungsbehörde bestreiten und diese kann von sich aus von Amtes wegen den Mietzins senken, wenn sie ihn für übersetzt hält.

## 6.3

Die Missbrauchsbekämpfung: Die Mietzinse sind hier wie unter der Mietzinsüberwachung frei, aber der Gebrauch eines offiziellen Formulars ist obligatorisch. Der Mieter kann an ein Gericht gelangen, hingegen haben Staat und Gemeinde kein selbständiges Recht, einzugreifen.

## 7. DER KÜNDIGUNGSSCHUTZ

## 7.1

Unter dem Regime der Mietzinskontrolle und der Ueberwachung konnte sich der Mieter einer Kündigung widersetzen und eine kantonale Verwaltungsbehörde konnte die Kündigung aufheben, wenn sie ungerechtfertigt war. Das Gesetz schrieb fest, wann eine Kündigung gerechtfertigt oder ungerechtfertigt war.

## 7.2

Unter dem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist der Mieter unter gewissen Umständen gegen eine Kündigung geschützt (vgl. unten II.).



## 8. VOLKSINITIATIVEN

### 8.1

Angesichts der ständigen Abschwächung des Mieterschutzes lancierten Konsumenten- und Mieterverbände mehrere Volksinitiativen:

- die erste kam 1955 vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund und der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz und erreichte die Mehrheit der Stimmbürger, scheiterte aber an der notwendigen Mehrheit der Kantone.
- 1970 schlugen das "Mouvement populaire des familles" und zahlreiche andere Organisationen das "Recht auf Wohnung" vor. Sie unterlagen mit 48 % der Stimmenden. (41% für Gegenvorschlag)
- Die dritte Volksinitiative stammte 1977 von der Schweizerischen Mietervereinigung und dem Mouvement populaire des familles. Dieses Begehren "Für einen wirksamen Mieterschutz" unterlag mit 43 % der Stimmenden. (41% für Gegenvorschlag)

### 8.2

1955 und 1977 brachten die Räte gleichzeitig einen Gegenvorschlag zur Abstimmung, welcher ebenfalls abgelehnt wurde.



### Jährlich erhalten 40% der Mieter Zinsaufschläge

Die vom BIGA halbjährlich bei über 100.000 Mieten erhobenen Veränderungen zeigen, dass jährlich rund 40% der Mieter mit Aufschlägen rechnen müssen. Besonders stossend ist dieser Umstand in den letzten Jahren, da die Hauseigentümerkosten eher gesunken sind.



---

## II. DIE HEUTIGE RECHTSLAGE

### 1. DIE VERFASSUNG

Grundlage des heutigen Rechtes ist Art. 34 septies der Bundesverfassung, wie er in der Volksabstimmung vom 5. März 1972 angenommen wurde. Der erste Absatz gibt dem Bund die Kompetenz zur Aufstellung von Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen von Vermieter- und Mieterverbänden. Leider ist dieser Artikel bis heute toter Buchstaben geblieben. Die Verhandlungen zwischen Mieter- und Vermieterverbänden haben bisher zu keinem Resultat geführt.

Absatz 2 dieses Art. 34 septies lautet wie folgt:

"Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht."

Aufgrund diese Verfassungsartikels wurde der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) erlassen, welcher nur Anwendung findet in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht.

### 2. DIE RECHTSLAGE BEIM KÜNDIGUNGSSCHUTZ

#### 2.1

Art. 267 Abs. 1 des Obligationenrechtes lautet wie folgt:

"Ist eine bestimmte Dauer der Miete weder ausdrücklich noch stillschweigend vereinbart worden, so ist sowohl der Mieter als der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis durch Kündigung aufzulösen."

Der zweite Absatz dieses Artikels legt die Kündigungstermine und die einzuhaltenden Kündigungsfristen fest.

Abgesehen von einigen Fällen von vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses muss also die Kündigung auf einen bestimmten Termin und innert der vom Gesetz oder Vertrag festgesetzten Fristen ausgesprochen werden. Zudem muss in den dem BMM unterstellten Gemeinden die Kündigung schriftlich erfolgen.

---



Abgesehen von diesen Bedingungen gibt es keine gesetzlichen Schranken des Kündigungsrechtes. Insbesondere ist stossend, dass der Vermieter seine Kündigung in keiner Art und Weise begründen muss und Wohnungs- und Geschäftsmieter können die Kündigung weder bestreiten noch aufheben lassen, wenn sie ungerechtfertigt ist.

Als einzige Ausnahme gewährt der BMM einen gewissen Kündigungsschutz, wenn ein Mieter den Mietzins anfechtet: Die Artikel 18, 24 und 28 BMM sehen die Nichtigkeit einer Kündigung vor, wenn sie zusammen mit einer Mietzinserhöhung oder während eines Schlichtungsverfahrens ausgesprochen wird und ausserdem in einigen Fällen während 2 Jahren nach einem Schlichtungsverfahren, sofern der Mieter in diesem Verfahren nicht vollständig unterlegen ist. Ausserdem ist eine sogenannte Rache Kündigung nach Art. 31 BMM nichtig, d.h. wenn man nachweisen kann, dass zwischen der Anfechtung des Mietzinses und der Kündigung ein direkter Zusammenhang besteht. Es sei hier aber daran erinnert, dass der BMM nicht in allen Gemeinden anwendbar ist. Zu guter Letzt sind diese Artikel Objekt einer wechselnden Rechtsprechung geworden. Insgesamt haben sie den Mieter nur sehr ungenügend vor Kündigungen geschützt.

Eine Kündigung kann für einen Mieter dramatische Konsequenzen haben. In Zeiten von Wohnungsnot hat er die grössten Schwierigkeiten, wieder zu den gleichen Bedingungen eine Wohnung zu finden. Am schwersten haben es junge Familien, ältere Personen und Mieter in bescheidenen Verhältnissen. Auch sonst kann ein Umzug grosse Nachteile mit sich bringen, z.B. für das schulische Gedeihen der Kinder oder für die Gesundheit alter Leute. Auch für Geschäftsleute kann ein erzwungener Auszug geradezu den Ruin bedeuten.

Auch die ständige Drohung, früher oder später die Kündigung zu erhalten, belastet den Mieter schwer, wenn er vor der Frage steht, ob er seine Rechte wahrnehmen will. Er ist nie sicher, dass ihm nicht unter irgend einem Vorwand gekündigt wird oder sogar ohne jede Grundangabe, wie das Gesetz es erlaubt. Auch wenn dahinter die Rache eines Vermieters steckt gegen einen Mieter, der sich erlaubt hat, sich zu wehren. Die wenigen oben zitierten Schutzartikel des BMM gewähren dem Mieter nur einen beschränkten und zeitlich befristeten Schutz. Die Tatsache, dass eine ungerechtfertigte oder missbräuchliche Kündigung nicht aufgehoben werden kann, stellt für den Mieter ein schweres Handicap dar.





### 3. DIE ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Nach den Art. 267 a bis f des Obligationenrechtes kann ein gekündigter Mieter in einem Prozess eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Eine solche Erstreckung wird nur gewährt, wenn der Mieter nachweisen kann, dass die Kündigung für ihn oder seine Familie eine grosse Härte bedeutet und dann nur, wenn der Vermieter nicht die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmen vorbringen kann (insbes. der Eigenbedarf des Vermieters und seiner Angehörigen, vgl. Art. 267 c OR).

Das Ziel dieser Erstreckung des Mietverhältnisses besteht nicht darin, die Kündigung aufzuheben, sondern nur in einer Verschiebung innert einer maximalen gesetzlichen Frist; so soll der Mieter mehr Zeit haben, um eine neue Wohnung oder ein neues Geschäftslokal zu finden. Die jetzigen maximalen Erstreckungsfristen betragen für Wohnungen ein Jahr und für Geschäftsräume 2 Jahre bei einer ersten Erstreckung. Eine zweite Erstreckung ist zwar im Gesetz vorgesehen. In Wirklichkeit wird sie aber praktisch nie gewährt. Sie dauert 2 Jahre für Wohnverhältnisse und 3 Jahre für Geschäftsmietverhältnisse.

Die Erstreckung des Mietverhältnisses ist nichts als eine Bemäntelung. In Wirklichkeit werden die Folgen der Kündigung einfach hinausgeschoben.

### 4. MISSBRÄUCLICHE MIETZINSEN UND ANDERE FORDERUNGEN

#### 4.1

Aufgrund des Art. 34 septies der Bundesverfassung wurde der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) erlassen. Darin finden sich die wesentlichen Regeln über die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen und anderen Forderungen von Vermietern und über das Verfahren zu deren Anfechtung. Ausserdem enthält der BMM einige Kündigungsschutzvorschriften.

Die Mietzinsüberwachung des BMM ist mangelhaft. So kann z.B. der Vermieter bei einem Mieterwechsel den Mietzins ohne Einschränkung heraufsetzen.

#### 4.2

Aber das Hauptproblem bei diesem Missbrauchsbeschluss liegt in seinem Anwendungsgebiet. Entsprechend dem Verfassungsartikel





darf der Bund nur gegen Missbräuche tätig werden in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht. So ist – gestützt auf eine Verordnung des Bundesrates – z.B. nur ein Teil der bevölkerungsreichen Kantone Zürich und Aargau und nur gewissen Gemeinden in den Kantonen Bern, Luzern und Baselland dem BMM unterstellt. In der ganzen Schweiz wird der BMM in 1'375 von 3'021 Gemeinden angewendet.



#### Der BMM – ein Flickwerk

Die gemeindeweise Unterstellung der Schweiz unter den BMM führt zu fragwürdigen und ungerechten Zuständen: Mieter in den dunklen Gebieten geniessen einen (schwachen) Mieterschutz, die andern nicht. Nun sollen alle Mieter gleiche Rechte erhalten.

Zur Bestimmung der dem BMM zu unterstellenden Gemeinden befragt der Bundesrat von Zeit zu Zeit die Kantone und die interessierten Verbände. Die Kantone wiederum stützen sich auf die Ansicht ihrer Gemeinden ab. Das Ergebnis ist jeweils entsprechend uneinheitlich und widersprüchlich. So sind z.B. glücklicherweise alle Urkantone unterstellt, während unbegreiflicherweise im bevölkerungsreichen Kanton Zürich die Wohnungsnot kleiner sein soll. Es lässt aber nicht nur die obskure Art und Weise der Unterstellung zu wünschen übrig (wie will man feststellen, ob wirklich Wohnungsnot herrscht und wo soll man die Grenze setzen?), darüber hinaus ist es auch schwer einzusehen, warum das Vorgehen eines Vermieters an einem Ort missbräuchlich ist, während es in der nächsten Gemeinde 3 Kilometer weiter völlig rechtmässig sein soll.

In Gebieten, welche dem BMM nicht unterstellt sind, ist die Position des Mieters gegenüber dem Eigentümer sehr schwach. Er kann eine Mietzinserhöhung nicht anfechten, geschweige denn eine Senkung verlangen, wenn der Hypothekarzins sinkt.

Ausserhalb des BMM sind Wohnungs- und Geschäftsmieter punkto Mietzins überhaupt nicht geschützt und völlig dem Gutdünken der Missbräucher einzelner Vermieter ausgeliefert. Es gibt also in der Schweiz 2 Klassen von Mietern. Die einen sind bezüg-



lich Mietzinse gegen Missbräuche geschützt und die anderen nicht. Indessen bleibt ein Missbrauch ein Missbrauch, wo auch immer er auftritt!

### III. DAS NEUE RECHT

#### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1

Das heutige Recht schützt den Mieter wie gesagt nur ungenügend.

- Der Vermieter kann eine Kündigung ohne jeden Grund und praktisch ohne Einschränkungen aussprechen.
- Die Erstreckung dies Mietverhältnisses bedeutet oft nicht mehr als einen Notbehelf für den Mieter.
- Die Gesetzgebung gegen die Missbräuche im Mietwesen bekämpft übersetzte Mietzinse nicht wirksam und sie ist zudem nur in einem Teil der Schweiz anwendbar.

##### 1.2

Die Schweizerische Mietervereinigung, tagtäglich mit diesen Mängeln konfrontiert, hat am 27. Mai 1982 eine eidgenössische Volksinitiative für Mieterschutz eingereicht mit fast 120'000 Unterschriften. Diese Initiative, heute zurückgezogen, verlangte vom Bund in der ganzen Schweiz anwendbare Massnahmen zum Schutze der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und unangemessene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter.

##### 1.3

Dieser Initiative haben die Räte auf Vorschlag des Bundesrates einen Gegenvorschlag entgegengestellt. Er hat folgenden Wortlaut:

"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 Unwirksamkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen."

Mit Botschaft vom 27. März 1985 schlug der Bund nicht nur eine Aenderung der verfassungsmässigen Grundlage (Art. 34 septies



der Bundesverfassung) vor, sondern auch eine Neufassung des Mietrechtes im Obligationenrecht; ausserdem ein Bundesgesetz über Massnahmen im Mietwesen als Ersatz für den BMM von 1972.

Die Räte haben beschlossen, die Revision der Gesetze erst nach der Volksabstimmung vorzunehmen. In der Abstimmung vom 7. Dezember 1986 geht es also nur um den Verfassungstext.

## 2. KÜNDIGUNGSSCHUTZ

### 2.1

Die Kündigung des Mietverhältnisses hat für Wohnungs- und Geschäftsmieter oft schwere Folgen (Arbeitsplatz, Familie, Schule, Kundenkreis). Es ist darum sicher nicht übertrieben zu verlangen, dass eine solche Kündigung nur mit guten Gründen ausgesprochen wird und bereits heute hat jeder anständige Vermieter seine Gründe, die zu einer solchen Massnahme führten, dargelegt.

### 2.2

In ihrer Initiative haben die Mieterverbände verlangt, dass der Richter die Möglichkeit hat, auf Begehren des Mieters eine ungerechtfertigte Kündigung aufzuheben. Der Vermieter hätte die Gründe für seine Kündigung angeben müssen und je nachdem auch den Beweis führen müssen für die Tatsachen, die seine Entscheidung rechtfertigen sollten.

### 2.3

Nach dem Gegenvorschlag der Bundesversammlung, über den abgestimmt wird, kann der Richter eine "missbräuchliche Kündigung" aufheben. Der Begriff der "missbräuchlichen Kündigung" geht weniger weit als der von den Initianten gebrauchte der "ungerechtfertigten Kündigung".

### 2.4

Nach der Botschaft des Bundesrates vom März 1985 ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund offensichtlich vorgeschoben ist.

Die Kündigung des Vermieters ist insbesondere auch unwirksam, wenn sie ausgesprochen wird:

- weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
-



- weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens oder vor Ablauf vor 3 Jahren nach Abschluss dieses Verfahrens.

### 2.5

Ausserdem schlägt der Bundesrat auch eine Verbesserung der Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses vor. Die Erstreckungsdauer würde auf höchstens 4 Jahre für die Wohnungsmiete und auf 6 Jahre maximal für Geschäftsräume erhöht. Die Gründe, welche eine Erstreckung zum vornherein ausschliessen, werden relativiert. Dies insbesondere beim Eigenbedarf des Vermieters, dessen Interesse, in die Wohnung zu ziehen mit den Interessen des Mieters abgewogen wird. (Bisher wurde hier keine Erstreckung gewährt, was in häufigen Fällen zu Umgehungen genutzt wurde).

## 3. SCHUTZ VOR MISSBRÄUCLICHEN MIETZINSEN UND ANDEREN FORDERUNGEN

### 3.1

Die Initiative der Schweizerischen Mietervereinigung verlangte einen Schutz vor "unangemessenen Mietzinsen": sie zielte v.a. auf übersetzte Mietzinserhöhungen in Folge von Wohnungsnot und Mangel an Geschäftsräumen. Nach den Vorstellungen der Initianten wäre ein Mietzins dann angemessen, wenn er dem Eigentümer seine Kosten deckt und ihm einen angemessenen Ertrag verschafft (Kostenmiete).

### 3.2

Der Gegenvorschlag der Bundesversammlung beschränkt sich bei den Mietzinsen wie beim Kündigungsschutz auf eine Bekämpfung der Missbräuche. Nach der Botschaftes des Bundesrates vom März 1985 soll zu diesem Zweck der Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen in die Form eines zeitlich unbeschränkten Gesetzes gegossen werden. Auf jeden Fall wird dieser Schutz in der ganzen Schweiz Anwendung finden und nicht mehr nur in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht. Hier handelt es sich um eine willkommene Verbesserung für die Mieter, welche zur Zeit überhaupt nicht geschützt sind.



## 4. SCHLUSSFOLGERUNGEN

### 4.1

Schon zweimal sind die Mieter in der Schweiz Opfer des Abstimmungsverfahrens geworden: Wenn nämlich, wie auch jetzt wieder, einer Verfassungsinitiative ein Gegenvorschlag gegenübersteht, muss das Volk zwischen diesen beiden Alternativen entscheiden; dabei ist nur eine zustimmende Antwort möglich (Verbot des doppelten Ja); wenn keine der beiden Varianten die Mehrheit des Volkes und der Kantone erreicht, gilt weiterhin der jetzige Zustand, auch wenn es eine grosse Mehrheit für eine Veränderung gibt.

Dieses Abstimmungsverfahren stösst auf massive Kritik; es ist heute in Revision. Indessen kommt der Mieterschutz auf jeden Fall zur Abstimmung, bevor dieses Verfahren allenfalls geändert werden wird.

Die Schweizerische Mietervereinigung musste befürchten, dass sich unter diesem Abstimmungsverfahren die kontraproduktiven Erfahrungen der Vergangenheit wiederholen würden, womit wir letztlich den Status quo unterstützen würden. Darum hat die Mietervereinigung schlussendlich beschlossen, die Initiative zurückzuziehen und den Gegenvorschlag der Bundesversammlung zu unterstützen.

### 4.2

Dieser Gegenvorschlag entspricht zwar nur teilweise den Wünschen der Initianten. Nichts desto weniger bedeutet er eine bemerkenswerte Verbesserung der verfassungsmässigen Grundlage. Er verdient unsere Unterstützung.

Wegen seiner Mässigung findet der Vorschlag denn auch weitherum Zustimmung. Er ist im Nationalrat mit einer 2/3-Mehrheit und den Stimmen von allen grossen Parteien gutgeheissen worden. Es wehren sich im Moment v.a. Hauseigentümer- und Immobilienverbände. Ihre Gegnerschaft muss man leider als extremistisch bezeichnen; denn sie müssen sich die Frage gefallen lassen, ob sie für missbräuchliche Mietzinse und Kündigungen sind?

Wir sind zuversichtlich, dass Volk und Kantone dem Mieterschutzartikel mit einer grossen Mehrheit zustimmen. Ein gutes Abstimmungsergebnis bekräftigt den Willen des Souveräns, den Mieter in diesem Lande besser zu schützen. Dieser politische Willen wird zweifellos einen Einfluss auf die parlamentarischen Arbeiten haben, welche auf die Abstimmung folgen werden. Die Gesetz-

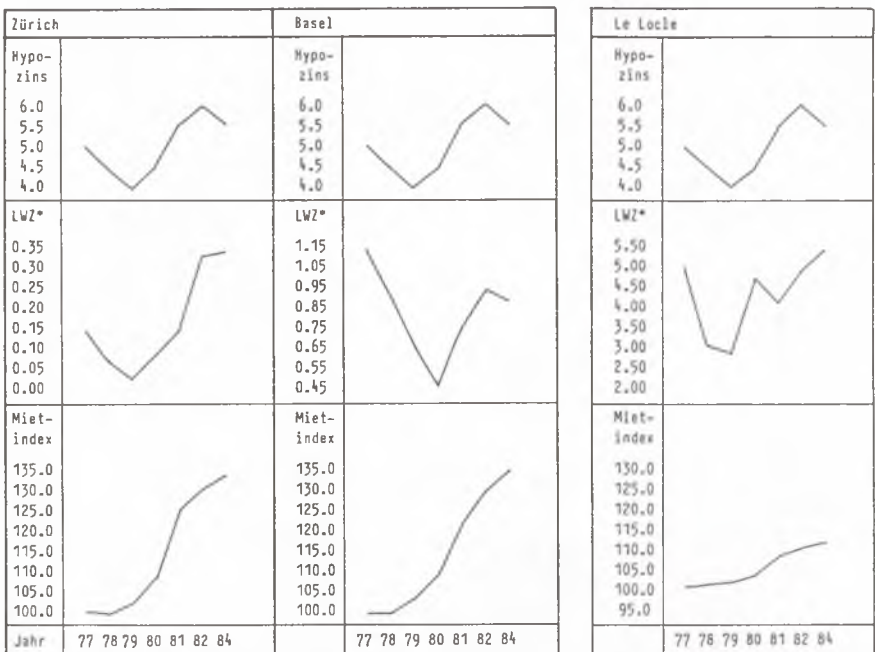


gebung der Eidgenössischen Räte wird die Rechte des Mieters für die nächsten Jahrzehnte bestimmen.

Schweizerische Mietervereinigung



Lausanne, Basel, Ende September 1986



**Nur sehr hohe Leerwohnungsziffern beeinflussen die Mietpreisentwicklung**

Erst Leerwohnungsziffern von über 3,5 beeinflussen den Mietpreisindex. Dies bedeutet aber gleichzeitig krisenhafte Zustände. Die Erhöhung des Wohnungsangebot allein kann also keine Alternative zum Mieterschutz sein.





# Die Abstimmungsergebnisse 1977

Volksinitiative «Für einen wirksamen Mieterschutz» und Gegenorschlag  
Volksabstimmung vom 25. September 1977.

| Kantone | Stimmberechtigte |                                     | Beteiligung                           |         | Ausser Betracht<br>Stimmzettel<br>beeinträchtigt |               | In<br>Bereich<br>fallende<br>Stimm-<br>zeitel |        | Volksinitiative |                   |       |        | Gegenentwurf        |         |         |                   |        |      |   |
|---------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------|--|---------------|---|--------|-----------------|-------------------|-------|--------|---------------------|---------|---------|-------------------|--------|------|---|
|         | Total            | davon<br>Ausland-<br>schwei-<br>zer | Einge-<br>brachte<br>Stimm-<br>zeitel | In<br>% | Stimm-<br>zeitel                                 | un-<br>gültig | Ohne<br>An-<br>wort                           | Ja     | Nein            | Stimm-<br>stimmen | Ja    | Nein   | Ohne<br>An-<br>wort | Ja      | Nein    | Stimm-<br>stimmen | Ja     | Nein |   |
| ZH      | 680 373          | 412                                 | 367 828                               | 54,1    | 9 453  | 3 080         | 355 295                                       | 6 019  | 156 124         | 193 152           | 1     | 1      | 26 501              | 161 179 | 167 615 | 1                 | 1      | 1    |   |
| BE      | 630 654          | 992                                 | 303 852                               | 55,8    | 5 165  | 1 696         | 296 997                                       | 8 111  | 128 575         | 160 305           | 1     | 1      | 25 830              | 120 363 | 150 798 | 1                 | 1      | 1    |   |
| LU      | 177 481          | 117                                 | 110 464                               | 62,2    | 4 292  | 2 604         | 103 568                                       | 2 759  | 37 143          | 63 666            | 1     | 1      | 10 157              | 43 886  | 49 525  | 1                 | 1      | 1    |   |
| UR      | 21 190           | 3                                   | 12 300                                | 58,0    | 612  | 134           | 11 554  | 373    | 4 352           | 6 829             | 1     | 1      | 1 284               | 4 901   | 5 369   | 1                 | 1      | 1    |   |
| SZ      | 55 975           | 15                                  | 31 558                                | 56,4    | 1 317  | 470           | 29 771  | 862    | 6 689           | 22 220            | 1     | 1      | 2 796               | 13 043  | 13 932  | 1                 | 1      | 1    |   |
| OW      | 15 667           | 3                                   | 9 681                                 | 61,8    | 673  | 156           | 8 852   | 281    | 1 835           | 6 736             | 1     | 1      | 908                 | 4 238   | 3 706   | 1                 | 1      | 1    |   |
| NW      | 17 542           | 8                                   | 10 937                                | 62,3    | 291  | 79            | 10 567  | 235    | 2 898           | 7 414             | 1     | 1      | 781                 | 5 643   | 4 143   | 1                 | 1      | 1    |   |
| GL      | 22 663           | 26                                  | 10 507                                | 46,4    | 404  | 207           | 9 896   | 387    | 3 119           | 6 390             | 1     | 1      | 1 107               | 4 874   | 3 915   | 1                 | 1      | 1    |   |
| ZG      | 42 356           | 20                                  | 26 404                                | 62,3    | 747  | 124           | 23 533  | 820    | 9 804           | 14 909            | 1     | 1      | 2 582               | 10 813  | 12 138  | 1                 | 1      | 1    |   |
| FR      | 112 698          | 79                                  | 54 039                                | 48,0    | 1 916  | 649           | 51 474  | 1 115  | 23 788          | 26 571            | 1     | 1      | 4 526               | 19 735  | 27 213  | 1                 | 1      | 1    |   |
| SO      | 135 276          | 44                                  | 79 775                                | 59,0    | 1 597  | 1 172         | 77 006  | 2 306  | 30 460          | 44 240            | 1     | 1      | 6 796               | 33 189  | 37 021  | 1                 | 1      | 1    |   |
| BS      | 141 751          | 114                                 | 66 768                                | 47,1    | 1 391  | 369           | 65 008  | 1 539  | 27 523          | 27 523            | 1     | 1      | 5 772               | 23 494  | 35 742  | 1                 | 1      | 1    |   |
| BL      | 130 730          | 57                                  | 68 344                                | 52,3    | 1 539  | 449           | 66 356  | 1 434  | 27 596          | 37 326            | 1     | 1      | 5 633               | 29 390  | 31 333  | 1                 | 1      | 1    |   |
| SH      | 42 417           | 53                                  | 31 710                                | 74,7    | 2 134  | 261           | 29 315  | 1 121  | 11 927          | 16 267            | 1     | 1      | 4 280               | 12 676  | 12 359  | 1                 | 1      | 1    |   |
| AR      | 29 794           | 28                                  | 15 514                                | 52,1    | 407  | 134           | 14 973  | 489    | 4 539           | 9 945             | 1     | 1      | 1 694               | 6 972   | 6 307   | 1                 | 1      | 1    |   |
| AI      | 7 883            | 8                                   | 4 660                                 | 59,1    | 213  | 65            | 4 382   | 155    | 893             | 3 334             | 1     | 1      | 374                 | 2 458   | 1 550   | 1                 | 1      | 1    |   |
| SG      | 226 633          | 191                                 | 122 797                               | 54,2    | 2 923  | 1 165         | 118 709                                       | 3 452  | 41 298          | 73 959            | 1     | 1      | 10 969              | 56 808  | 50 932  | 1                 | 1      | 1    |   |
| GR      | 97 987           | 107                                 | 45 699                                | 46,6    | 1 836  | 513           | 43 350  | 2 097  | 13 760          | 27 493            | 1     | 1      | 4 879               | 21 868  | 16 603  | 1                 | 1      | 1    |   |
| AG      | 258 801          | 122                                 | 141 183                               | 54,6    | 5 397  | 845           | 134 941                                       | 4 046  | 46 996          | 83 899            | 1     | 1      | 13 591              | 59 549  | 61 801  | 1                 | 1      | 1    |   |
| TC      | 104 216          | 54                                  | 61 292                                | 58,8    | 2 514  | 403           | 58 375  | 1 642  | 18 521          | 38 212            | 1     | 1      | 5 705               | 28 675  | 23 995  | 1                 | 1      | 1    |   |
| TI      | 146 121          | 431                                 | 76 367                                | 52,3    | 2 816  | 1 288         | 72 563  | 1 528  | 35 689          | 50 159            | 1     | 1      | 5 136               | 30 878  | 36 249  | 1                 | 1      | 1    |   |
| VD      | 305 989          | 282                                 | 125 156                               | 40,9    | 3 381  | 1 482         | 120 303                                       | 1 649  | 68 485          | 105 159           | 1     | 1      | 9 358               | 29 851  | 81 084  | 1                 | 1      | 1    |   |
| VS      | 131 011          | 107                                 | 69 224                                | 52,8    | 5 121  | 2 250         | 61 853  | 1 976  | 19 553          | 40 324            | 1     | 1      | 6 062               | 25 588  | 30 203  | 1                 | 1      | 1    |   |
| NE      | 96 961           | 156                                 | 42 801                                | 44,1    | 1 052  | 695           | 41 054  | 455    | 25 540          | 15 059            | 1     | 1      | 3 617               | 7 696   | 29 771  | 1                 | 1      | 1    |   |
| GE      | 179 257          | 401                                 | 77 321                                | 43,1    | 1 566  | 700           | 75 055  | 920    | 41 958          | 32 177            | 1     | 1      | 3 666               | 19 837  | 51 552  | 1                 | 1      | 1    |   |
| Total   | 3 811 426        | 3 420                               | 1 966 181                             | 51,6    | 58 757   | 20 990        | 1 886 434                                     | 45 811 | 796 625         | 1 043 798         | 3 1/2 | 16 1/2 | 164 024             | 777 604 | 944 806 | 1 2/3             | 18 1/2 | 1    | 1 |





## Was soll sich ändern?

### a) Verfassung

Art. 34<sup>septies</sup> bisher

*2 Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht.*

Art. 34<sup>septies</sup> neu

*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 Unwirksamkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.*

### b) Obligationenrecht

#### bisheriges OR

Art. 267

<sup>1</sup> Ist eine bestimmte Dauer der Miete weder ausdrücklich noch stillschweigend vereinbart worden, so ist sowohl der Mieter als der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis durch Kündigung aufzulösen.

#### Antrag des Bundesrates

Art. 271

Die Kündigung ist unwirksam, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund offensichtlich vorgeschoben ist.

Art. 271a

<sup>1</sup> Die Kündigung des Vermieters ist insbesondere unwirksam, wenn sie ausgesprochen wird:

- a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter missbräuchlich prozessiert;
- d. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
  1. erheblich unterlegen ist;
  2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
  3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
  4. mit dem Mieter einen Vergleich abgeschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat.

<sup>2</sup> Absatz 1 Buchstaben c und d sind nicht anwendbar bei vorzeitiger Kündigung:

- a. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 256c);
- b. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 256d Abs. 3);
- c. infolge Veräusserung der Sache (Art. 261 Abs. 2);
- d. aus wichtigen Gründen (Art. 268);
- e. wegen Konkurs des Mieters (Art. 268a).



## bisheriges OR

### Art. 267a

<sup>1</sup> Hat die nach den Artikeln 259, 267 und 270 gültige Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann die zuständige richterliche Behörde am Ort der gelegenen Sache das Mietverhältnis für Wohnungen um höchstens ein Jahr und für Geschäftsräume sowie mit solchen verbundene Wohnungen um höchstens zwei Jahre erstrecken.

<sup>2</sup> Hat der Mieter während der Erstreckungsfrist erfolglos unternommen, was ihm vernünftigerweise zugemutet werden kann, um die Härte abzuwenden, so kann die richterliche Behörde das Mietverhältnis unter den gleichen Voraussetzungen ein zweites Mal erstrecken, für Wohnungen aber höchstens um zwei weitere Jahre und für Geschäftsräume sowie mit solchen verbundene Wohnungen um höchstens drei weitere Jahre.

<sup>3</sup> Das Begehren um Erstreckung ist das erste Mal innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung, das zweite Mal spätestens 60 Tage vor Ablauf der Erstreckungsfrist bei der richterlichen Behörde anhängig zu machen.

<sup>4</sup> Die richterliche Behörde hat einem begründeten Gesuch des Vermieters um Änderung der Vertragsbedingungen angemessen Rechnung zu tragen.

Erstreckung des Mietverhältnisses

## Antrag des Bundesrates

### Art. 272

<sup>1</sup> Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

<sup>2</sup> Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:

- a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- b. die Dauer des Mietverhältnisses;
- c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
- e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnungen und Geschäftsräume.

<sup>3</sup> Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

### Art. 272a

<sup>1</sup> Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei vorzeitiger Kündigung:

- a. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 256c);
- b. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 256d Abs. 3);
- c. wegen Konkurs des Mieters (Art. 268a).

<sup>2</sup> Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet, der hinsichtlich Mietzins, Ausstattung und Lage gegenüber den bisherigen Räumen keine erheblichen Nachteile aufweist.

### Art. 272b

<sup>1</sup> Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden.

<sup>2</sup> Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden.

<sup>3</sup> Eine Erstreckungsvereinbarung, in welcher der Mieter auf eine zweite Erstreckung verzichtet, ist nur gültig, wenn die Schlichtungsbehörde sie genehmigt hat.