

Unsere Initiative

Von Dr. W. Zähler, Basel, Präsident des Schweizerischen Aktionskomitees für einen wirksamen Mieterschutz

Das eidgenössische Volksbegehren für einen wirksamen Mieterschutz verlangt Einfügung eines neuen Artikels in die Bundesverfassung.

Wie lautet und was bezweckt dieser neue Artikel 31sexies, also der an sechster Stelle nach Artikel 31 eingefügte Artikel?

Der vorgeschlagene Artikel ist in sechs Absätze gegliedert. Der erste Absatz hat programmatischen Charakter. Dieser erste Absatz lautet wie folgt:

«Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.»

Nähere Ausführungen darüber, wie der Schutz der Mieter aussehen soll, enthalten die nachfolgenden Absätze zwei, drei und vier.

Absatz zwei legt fest:

«Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn aufgrund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietertrag für

eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt. Bei Handänderungen wird der Kaufpreis nur soweit berücksichtigt, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt.»

Im Gegensatz zum heutigen Mini-Mieterschutz auf der Grundlage des dringlichen Bundesbeschlusses gegen Missbräuche im Mietwesen will die Initiative sämtliche Mieter im ganzen Lande schützen. Es gibt kaum ein bewohntes Gebiet unseres Landes, wo die Wohnungsmarktlage nicht die Mieter benachteiligt.

Für alle Erhöhungen der Mieten wird eine Bewilligungspflicht eingeführt. Es wird nicht dem einzelnen Mieter überlassen, ob er wegen einer Erhöhung reklamieren will oder nicht. Auch wenn ein bisheriger Mieter auszieht oder stirbt und ein neuer Mietvertrag mit einem anderen Mieter abgeschlossen wird, darf vom neuen Mieter nicht ein höherer Mietzins verlangt werden als vom bisherigen Mieter, solange keine Bewilligung für die Erhöhung vorliegt. Die Initiative legt auch fest, in welchen Fällen die Bewilligung erteilt werden darf: nämlich nur dann, wenn der

Nachweis aufgrund einer Ertragsrechnung erbracht wird, dass der Mietertrag ungenügend ist für die Deckung der Kosten des Mietobjekts und zur Sicherung eines angemessenen Ertrags.

Die Tatsache allein, dass der Lebenskostenindex steigt, dass die Liegenschaftsunterhaltskosten im allgemeinen sich erhöhen, dass der Liegenschaftswert gestiegen ist oder der Baukostenindex, auch eine Erhöhung des Hypothekarzinsniveaus allein soll noch nicht berechtigten, einen Aufschlag zu machen. Vielmehr braucht es den Nachweis, dass für die betreffende Liegenschaft tatsächlich eine Kostenerhöhung stattgefunden hat, und dass diese Kostenerhöhung so stark ist, dass eine angemessene Rendite der Liegenschaft nicht mehr gewährleistet ist. Es ist unmöglich, in der Bundesverfassung, also im Grundgesetz unseres Staates, genau und für alle Zeiten zu definieren, was unter einer angemessenen Rendite zu verstehen ist, und wie das Rendite tragende Eigenkapital zu definieren ist. Diese näheren Bestimmungen müssen der Gesetzgebung überlassen werden, die aufgrund des Bundesverfassungsartikels geschaffen werden muss.

Die überaus markante Mietzinssteigerung der letzten zehn Jahre ist im wesentlichen auf drei Faktoren zurückzuführen: die Erhöhung der Hypothekarzinsse, die Verteuerung des Gebäudeunterhalts und die Anpassung der Mieten älterer Objekte an die Neubaumieten. Dieser letztgenannte Prozess droht sich künftig ins Unendliche fortzusetzen, falls nicht eine wirksame Barriere geschaffen wird. Unsere Initiative will diese Barriere schaffen.

Wer eine Liegenschaft kauft, bezahlt oft einen Kaufpreis, der, verglichen mit der bisherigen Rendite des Hauses, viel zu hoch ist. Während beispielsweise die bis jetzt geforderten und in einem ver-

nünftigen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehenden Mieten einem Ertragswert von 300 000 Franken entsprechen, wird das Gebäude für 450 000 Franken veräußert. Der Erwerber zahlt einen so hohen Preis, weil er auf die Sachwertanlage, verkörpert in der Liegenschaft, Wert legt.

Viele Liegenschaftskäufer versuchen, in derartigen Fällen die Mieten dem Kaufpreis anzupassen, was in unserem Beispiel zu einer Erhöhung der Mieten um 50 Prozent führen würde. Der Mieter zahlt dann nicht nur ein Entgelt für die Miete, sondern verzinst dem Käufer den Mehrpreis, den dieser für den Sachwert bezahlt hat. Auch gegen solche Preissteigerung setzt die Initiative einen wirksamen Hebel an, weil die Kaufpreise bei der Berechnung der Mietzinse nur insoweit berücksichtigt werden, als sie die mittleren Ertragswerte vergleichbarer Objekte nicht übersteigen.

Absatz drei des von uns geforderten Verfassungsartikels behandelt die Neubauten:

«Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten aufgrund der Anlagekosten berechnet. Uebersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.»

Will man den privaten Wohnungsbau nicht zum Erliegen bringen, was die Initianten keineswegs beabsichtigen, so muss dem privaten Geldanleger, sei es eine Versicherungsgesellschaft, eine Pensionskasse, eine Immobiliengesellschaft oder wer auch immer, für das in Mietgebäuden investierte Kapital eine genügende Rendite geboten werden. Aber auch hier sollte nicht übermachtet werden dürfen. Lässt man der Mietzinsgestaltung für Neubauten freien Lauf, so treibt die Erwartung von Höchstmie-

ten die Landpreise in die Höhe und zum Teil auch die Baukosten. Hier wird die Initiative einen heilsamen und mässigen Einfluss ausüben können.

Absatz vier der Initiative handelt nicht von den Preisen, sondern vom Kündigungsschutz:

«Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden. Diese Bestimmungen gelten auch bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjekts. Einen besonderen Schutz geniessen die Mieter, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird.»

Hier verlangen die Mieter einmal das, was der Nationalrat vor ungefähr drei Jahren bereits beschlossen hatte: die Einführung der Möglichkeit, ungerechtfertigte Kündigungen aufzuheben. Bekanntlich scheiterte dieses Vorhaben am Widerstand des Ständerates, so dass heute im Falle von Kündigungen der Mieter lediglich eine Verlängerung des Mietvertrages verlangen kann. Ausführungen über die schwache Stellung des Mieters unter den heutigen Verhältnissen erübrigen sich. Jeder Wohnungs- und Geschäftsmieter weiss, wie hart ihn eine Kündigung treffen kann. Die Regelung dieses Kündigungsschutzes im einzelnen muss selbstverständlich der Gesetzgebung überlassen werden.

Auch in den Fällen, die mutmasslich der Gesetzgeber als Beispiel einer gerechtfertigten Kündigung erwähnen wird, wie zum Beispiel bei Eigenbedarf des Vermieters, muss dem Mieter wenigstens die Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses bleiben. Endlich müssen gesetzgeberische Massnahmen ergriffen werden, damit die un-

heilvolle Praxis verunmöglicht wird, bewohnte Miethäuser stockwerksweise zu verkaufen. Könnte jeder Käufer eines Stockwerks, der dieses selbst benutzen will, eine Kündigung des bisherigen Mietverhältnisses mit Eigenbedarf rechtfertigen, so könnte die Austreibung der Mieter durch den stockwerksweisen Verkauf von Liegenschaften an Dritte nicht verhindert werden. Geniessen aber die Mieter einen Schutz gegenüber derartigen Kündigungen, so kann die Umwandlung von Mietshäusern in Stockwerkseigentum wirksam eingedämmt werden.

Den gleichen Schutz wie die Mieter verdienen selbstverständlich auch die Pächter. Diese sind ja in einer durchaus ähnlichen Stellung wie die Mieter. Ausserdem muss verhindert werden, dass auf dem Umweg über Baurechtszinsen das Verbot der Mietzinserhöhung umgangen wird. Daher sieht Absatz fünf des von den Initianten vorgeschlagenen Verfassungsartikels vor:

«Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und für Baurechtsverhältnisse.»

Endlich gibt unser Vorschlag in seinem letzten und sechsten Absatz dem Bund die Befugnis, die Kantone für die Ausführung der Bestimmungen herbeizuziehen.

Alle Mieter sind aufgerufen, für die Initiative so viele Unterschriften als nur möglich zu sammeln. Nur mit einer grossen Unterschriftensammlung kann der Sache der Mieter gedient werden.

Einige praktische Hinweise: Es gibt Unterschriftenlisten zu zwanzig Zeilen und Unterschriftenkarten zu sechs Zeilen. Unterschriftsberechtigt sind selbstverständlich nicht nur die stimmberechtigten Männer, sondern auch die Frauen, die ja seit noch nicht allzulan-

ger Zeit ebenfalls das eidgenössische Stimm- und Wahlrecht besitzen. Auf jeder Unterschriftenliste und auf jeder Unterschriftenkarte muss eine politische Gemeinde angegeben werden. Alle Unterzeichner müssen in der betreffenden Gemeinde wohnen. Die Unterschriften müssen eigenhändig erfolgen. Maschinengeschriebene Namenszüge sind ungültig.

Bei jeder Sektion des Schweizerischen Mieterverbandes können Listen und Karten bezogen werden. Das Unterschriftenmaterial kann auch bei folgender Adresse bestellt werden:

Schweizerisches Aktionskomitee für einen wirksamen Mieterschutz, Weisse Gasse 15, 4051 Basel. An diese Adresse können auch alle ausgefüllten Listen und Karten eingesandt werden.

Und nun, auf ans Werk!