



zu fairen Mieten

Die Gründe für die Volksinitiative
«Ja zu fairen Mieten» des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands.

Abstimmung am 18. Mai 2003



Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Postfach, 8026 Zürich

Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41

info@mieterverband.ch www.mieterverband.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Mieterschutz in der Schweiz	2
1.1 Wechselnde Mieterschutzmassnahmen vor 1990	2
1.2 Die Mieterschutz-Initiative und die Mietrechtsrevision 1990	2
1.3 Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» als politische Antwort auf die drohende Marktmiete und auf die mieterfeindliche Rechtsprechung des Bundesgerichts	2
2. Die Mietrechtsrevision 2002	3
2.1 Die Vorlage des Bundesrats für eine Teilrevision	3
2.2 Die Vernehmlassung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes	3
2.3 Die Botschaft des Bundesrats von 15. September 1999	4
3. Die parlamentarische Beratung der Initiative «Ja zu fairen Mieten» und der Mietrechtsrevision	4
3.1 Die Ersträte	4
3.2 Das Differenzbereinigungsverfahren	6
3.3 Die Einigungskonferenz	8
3.4 Die Schlussabstimmungen	8
4. Der Indirekte Gegenvorschlag des Parlaments zur Initiative «Ja zu fairen Mieten»	9
4.1 Die Grundzüge des neuen Rechts	9
4.2 Der weitere Fahrplan bei den Volksrechten, beim neuen Mietrecht und bei der Initiative «Ja zu fairen Mieten»	9
4.3 Die Mietrechtsverordnung	10
4.4 Die Standpunkte des MV bei der Mietrechtsrevision	10
4.5 Die Gründe für das Referendum	10
4.6 Die Gründe für das Festhalten an der Initiative «Ja zu fairen Mieten»	11
5. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten»	11
5.1 Die wichtigsten Reformen	11
5.2. Der Inhalt im einzelnen	12
5.3 Die Hypozins-Ungerechtigkeit muss beendet werden	14
5.3.1 Die heutige Regelung mit der Koppelung der Mieten und den variablen Hypozins	14
5.3.2 Die volkswirtschaftlich schädlichen Auswirkungen der Koppelung	14
5.3.3 Mit dem «geglätteten Hypozins» Hypothekarzinsenkungen automatisch weitergeben; MieterInnen können viel Geld sparen	15
5.3.4 Ist der Referenzzinssatz noch angemessen?	16
5.3.5 Keine Mietzinserhöhungen wegen des Wechsels vom alten zum neuen Recht	18
Anhang 1: Der Text der Initiative «Ja zu fairen Mieten»	19
Anhang 2. Der technische Kommentar zur Initiative «Ja zu fairen Mieten»	21
Anhang 3. Gegenüberstellung geltendes Recht/ neues Recht (indirekter Gegenvorschlag)/ Initiative «Ja zu fairen Mieten»	31
Anhang 4: Die Teilrevision des Mietrechts vom 13. Dezember 2002	33
Anhang 5: Die Bestimmungen des neuen Mietrechts im einzelnen	36
Anhang 6: Die Argumente der Hauseigentümer gegen die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und die Antworten des MV	38

1. Der Mieterschutz in der Schweiz

1.1 Wechselnde Mieterschutzmassnahmen vor 1990

In Kriegs- sowie in Vor- und Nachkriegszeiten (1914 – 1925 und 1936 – 1965) verordnete der Bund zum Schutz der Mieterinnen und Mieter mit Notrecht eine Mietzinskontrolle und eine Beschränkung des Kündigungsrechts der Vermieter. Die Kontrolle wurde in den Jahren 1965 bis 1970 in eine Mietzinsüberwachung mit einem beschränkten Kündigungsrecht abgeschwächt.

Das Vermieter-Ideal der Vertragsfreiheit – mit einer völlig freien Preisbildung bei den Mieten – kannte die Schweiz seit 1917 nur in den Jahren 1971 und 1972 während rund 18 Monaten. Wegen den rasant zunehmenden Missbräuchen sah sich der Bundesrat jedoch gezwungen, in einer Blitzaktion für besonders betroffene Gemeinden «Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» BMM in Kraft zu setzen. Die für einen grossen Teil der Mieterinnen und Mieter untragbar gewordene Situation veranlasste den Gesetzgeber, die befristete Missbrauchsgesetzgebung immer wieder flickwerkartig zu ergänzen.

1.2 Die Mieterschutz-Initiative und die Mietrechtsrevision 1990

Eine vom Eidgenössischen Justizdepartement eingesetzte Expertenkommission empfahl in ihrem 1980 abgelieferten Bericht eine Verstärkung des mietrechtlichen Kündigungsschutzes, die Überführung des BMM ins ordentliche Recht sowie dessen Anwendung in der ganzen Schweiz. 1981 ging das Vorprojekt zur Revision der mietrechtlichen Bestimmungen im Obligationenrecht in die Vernehmlassung.

Gleichzeitig lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (damals Mietervereinigung) eine Volksinitiative mit dem Titel «Mieterschutz-Initiative». Sie zielte auf die Änderung des damaligen Artikels 34septies Abs. 2 der Bundesverfassung und verlangte Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse und andere missbräuchliche Forderungen des Vermieters sowie gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Die Initiative strebte auch die Ausdehnung der Missbrauchsbestimmungen auf die ganze Schweiz an. Sie kam im Mai 1982 mit über 117'000 Unterschriften zustande.

In seiner Botschaft vom März 1985 empfahl der Bundesrat dem Parlament, die Initiative der Mieterverbände zugunsten eines Gegenvorschlags für einen Verfassungsartikel abzulehnen und das Mietrecht zu revidieren. Gleichzeitig sollten die BMM ins ordentliche Recht überführt werden. Das Parlament entschied, die Verfassungsrevision vor der Revision des Obligationenrechts und dem BMM getrennt zu behandeln. Für den Verfassungsartikel übernahm es im wesentlichen den Gegenvorschlag des Bundesrats.

Im Juni 1986 zog der Schweizerische Mieterverband seine Initiative zurück. Einerseits befürchtete er, es komme wegen des Abstimmungsverfahrens mit dem Verbot des doppelten «Ja» am Ende zu keiner Reform. Andererseits billigte man dem Gegenvorschlag des Parlaments einige Qualitäten zu.

Am 6. Dezember 1986 stimmte das Schweizer Volk dem Gegenvorschlag des Bundesrats zu. Der neue Art. 34septies der Bundesverfassung über Missbräuche im Mietwesen trat in Kraft. In der Folge wurde die Missbrauchsgesetzgebung auf die gesamte Schweiz ausgedehnt und vom befristeten ins ordentliche Recht überführt. Es wurde beispielweise für die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit eingeführt, den Anfangsmietzins anzufechten und den Schlichtungsbehörden wurden gewisse Entscheidungskompetenzen eingeräumt. In der politischen Auseinandersetzung um eine Definition für die Missbräuchlichkeit der Mietzinse wurde eine Mischform aus Marktmiete und Kostenmiete eingeführt. Das neue Mietrecht trat am 1. Juli 1990 in Kraft. Die Ausführungsvorschriften in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG wurde am 9. Mai 1990 publiziert.

1.3 Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» als politische Antwort auf die drohende Marktmiete und auf die mieterfeindliche Rechtsprechung des Bundesgerichts

Die Deutschschweizer Vermieterorganisationen bekämpften das neue Mietrecht von Anfang an, nachdem sie nach langem Zögern auf ein Referendum verzichtet hatten. Bereits im Jahr 1992 reichte der ehemalige

Nationalrat Peter Baumberger, CVP ZH, im Parlament eine Motion ein, die einen schrittweisen Übergang zur Marktmiete verlangte. Die Motion wurde im Jahr 1996 vom Parlament überwiesen.

Der Nationalrat setzte dann allerdings ein gegenteiliges Zeichen. In der Dezembersession 1997 schrieb er die 22 Vorstösse von Rolf Hegetschweiler (FDP), Direktor des Hauseigentümerverbands Zürich, für eine Lockerung des Mieterschutzes sang- und klanglos ab mit der Begründung, dass sich in der Kommissionsberatungen keine Mehrheit habe finden lassen.

Als politische Antwort auf die drohende Einführung der Marktmiete und auf die zunehmend mieterfeindliche Auslegung des Mietrechts durch das Bundesgericht beim Preis- und beim Kündigungsschutz lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband 1996 seine Initiative «Ja zu fairen Mieten». Das Volksbegehren wurde am 14. März 1997 mit über 115'000 Unterschriften in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs für eine Mietrechtsrevision bei der Bundeskanzlei eingereicht. Die Initiative verstärkt den Kündigungs- und den Preisschutz im Mietrecht. Sie übernimmt das geltende System der Missbrauchsgesetzgebung und ergänzt die bestehende Verfassungsgrundlage zum Mieterschutz mit konkreten Aufträgen an den Gesetzgeber zur Revision des Mietrechts.

2. Die Revision des Mietrechts 2002

2.1 Die Vorlage des Bundesrates für eine Teilrevision

Der Bundesrat lehnt die Initiative «Ja zu fairen Mieten» ab, weil sie die Kostenmiete als alleinige Mietzinsanpassungsmethode zementiere und dadurch dem Mietwohnungsmarkt die nötige Flexibilität entziehe. Anerkannt wurde das Problem mit der Koppelung von Hypothekar- und Mietzins. Mit dem Vorschlag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, einen geglätteten Hypothekarzins einzuführen, würde das Problem nach Ansicht des Bundesrats jedoch nur verlagert. Dazu komme, dass die Festlegung eines mietrechtlichen Referenzzinssatzes zunehmend schwieriger werde, da die Banken mittlerweile vielfältige Hypothekarzinsmodelle anböten (Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999, Seite 9825).

Der Bundesrat beauftragte das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» eine Vorlage für eine Teilrevision des Mietrechts auszuarbeiten. Damit würde auch die Motion des ehemaligen Nationalrats Peter Baumberger, CVP ZH, für die schrittweise Einführung der Marktmiete abgeschrieben. Die Vorlage ging am 8. Mai 1999 in die Vernehmlassung und nahm mit der Entkoppelung der Mieten vom variablen Hypothekarzins eine zentrale Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands auf: Die Parteien müssen sich nach dem Vorschlag des Bundesrats bei der Mietzinsgestaltung künftig entscheiden, ob der Mietzins:

- > dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt ;
- > periodisch dem orts- und quartierüblichen Niveau angepasst wird;
- > oder sich an der Bruttorendite eines neu zu definierenden Anlagewerts orientieren soll.

2.2 Die Vernehmlassung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

In seiner Vernehmlassung befürwortet der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das vom Bundesrat vorgeschlagene Modell, die Mieten dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, jedoch nur in einer moderaten Form und für Mietzinsanpassungen im laufenden Mietverhältnis. Der Anfangsmietzins muss – wie dies die Initiative vorsieht – nach einem statistischen Wert festgesetzt werden, weitere Erhöhungsgründe sind ausgeschlossen. Dass der Bundesrat den geltenden Kündigungsschutz nicht verbessern will, halten die Mieterinnen- und Mieterverbände für nicht akzeptabel. Damit die Vermieter nicht Kündigungen zum Zweck von Mieterhöhungen aussprechen und damit den Preisschutz umgehen können, verlangt die Initiative einen griffigeren Kündigungsschutz.

Der Vorschlag des Bundesrats, die Mietzinsentwicklung aus volkswirtschaftlichen Gründen künftig vor

allem an den Landesindex der Konsumentenpreise zu binden, wurde von nahezu allen TeilnehmerInnen der Vernehmlassung als «Schritt in die richtige Richtung» gewertet. Uneinigkeit herrschte aber darüber, wie stark die Anbindung sein sollte. Während die Vermieterorganisationen und bürgerlichen Parteien eine volle Indexierungsmöglichkeit ohne jegliche Kappungsgrenze forderten, beharrten neben dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband auch die SP auf Schutzbestimmungen der Mietenden auch in diesem Bereich. Der vom Bundesrat vorgeschlagene mietrechtliche Anlagewert für die Berechnung der Bruttorendite wurde von den meisten Teilnehmenden der Vernehmlassung als nicht transparente und sehr komplizierte Lösung abgelehnt.

2.3 Die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999

Die Botschaft des Bundesrates an das Parlament vom 15. September sah als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» folgende Grundzüge für eine Revision vor: Für die Ermittlung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird nicht mehr auf den übersetzten Ertrag, resp. auf den übersetzten Kaufpreis abgestellt. Das neue Recht kehrt vom System der Kostenmiete ab und sieht neu eine Mietzinsgestaltung auf der Basis von Vergleichsmieten vor. Nach dem neuen Modell sollen Mietzinse dann missbräuchlich sein, wenn sie die orts- und quartierüblichen Mietzinse (Vergleichsmieten) um mehr als 15 % übersteigen.

Mit dem Systemwechsel bei der Mietzinsgestaltung werden die Mieten vom variablen Hypothekarzins abgekoppelt und neu an die Teuerung gebunden. Dabei kann der Mietzins jährlich an 80 Prozent gemessen am Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dies ist gemäss Berechnungen des Bundesrats verteilungsneutral. Die neue Regelung soll zwischen Mietenden und Vermietenden mittel- und längerfristig im Vergleich zur heutigen Praxis keine Umverteilungswirkung entfalten, argumentiert der Bundesrat. Bei einem Verzicht auf die jährliche Indexierung kann der Vermieter den Mietzins alle vier Jahre an die Vergleichsmieten plus 15 % anpassen, jedoch höchstens um 20 % des bisherigen Mietzinses.

3. Die parlamentarische Beratung der Initiative «Ja zu fairen Mieten» und der Mietrechtsrevision

3.1 Die Ersträte

Drei Jahre nach Einreichung der Initiative begann im August 2000 im Parlament das Seilziehen um das neue Mietrecht. «Wie viel Schutz – Wie viel Markt» lautet die zentrale Frage in der politischen Auseinandersetzung um einen indirekten Gegenvorschlag. Der Hauseigentümerverband Schweiz, unterstützt vom Verband der Immobilientreuhänder SVIT, sagte der vom Bundesrat beantragten Revision den Kampf an mit der Begründung, damit würden die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigt und die Kostenmiete weiter kompliziert. Auch die vom Bundesrat vorgesehene Statistiken zur Bestimmung der Vergleichsmieten (ortsübliche Mietzinse) waren den Vermieterorganisationen ein Dorn im Auge.

> 31. Oktober 2000 Rechtskommission Nationalrat: Freie Bahn für Mietzinstreiber und Spekulanten

Die vom Hauseigentümerverband beeinflusste Rechtskommission des Nationalrats verschlechterte die Vorlage massiv und beschloss ein Mietzinsmodell, das einem Freipass für Spekulanten und Mietzinstreiber gleichkommt. Die Mieten sollen jährlich zu 100 % der Teuerung angepasst werden, und nicht zu 80 %, wie es der Bundesrat wegen der Verteilungsneutralität vorgesehen hatte. Die Kommission führte einen Mietzinserhöhungsmechanismus ein, der für drei Viertel aller Mieterinnen und Mieter explosionsartige Mietzinserhöhungen ohne irgend eine Gegenleistung bringen würde. Zusätzlich (kumulativ) zur jährlichen vollen Teuerung können die Vermieter die Mieten alle vier Jahre an die Vergleichsmieten plus 15 % anpassen. Vor einem solchen Modell hatte selbst der Bundesrat gewarnt: «Die Kumulation von Indexanpassung und Anpassung an das orts-

übliche Niveau würde zu einer Erhöhungsspirale führen», schreibt er in der Botschaft. Diesem unsozialen Gegenvorschlag zu seiner Initiative mit einem Abbau des Mieterschutzes und der Öffnung der Mieten in Richtung Marktmiete sagte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband den Kampf an.

> **11. Dezember 2000 Nationalrat:**

Ablehnung der Initiative «Ja zu fairen Mieten» und Erhöhung der Vergleichsmieten

Der Nationalrat lehnte die Initiative «Ja zu fairen Mieten» mit 112 zu 66 Stimmen ab; die SP und die Grünen votierten dafür.

Der Nationalrat übernahm das System des Bundesrats für eine Indexmiete, wobei eine jährliche Anpassung der Mieten zu 80 % der Teuerung beschlossen wurde. Beim Verzicht auf die Indexierung können die Vermieter alternativ die Mieten im laufenden Mietverhältnis alle vier Jahre bis maximal 20 % über den bisherigen Mietzins an die Vergleichsmieten plus 15 % anpassen. Die Vergleichsmieten wurden vom Nationalrat künstlich nach oben korrigiert, indem die von der öffentlichen Hand und den Genossenschaften vermieteten (günstigen) Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

Für einen grossen Teil der Miethaushalte würden mit diesem neuen Mietzinsmodell die Zinsen bis um 20 % ansteigen. Dies, weil rund 97 % aller Wohnungen unter dem Wert «Vergleichsmiete plus 15 %» liegen. Das Mietzinsniveau steige spiralförmig an und mittelfristig explodierten die Mieten, kritisierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband. Ausschlaggebend für die Ergreifung des Referendums sei die Ausgestaltung der Vergleichsmiete-Modelle zur Anpassung der Mieten an die Marktmietzinse. Dabei dürfe die Anpassung wie im geltenden Recht nur die Ausnahme und nicht die Regel sein.

> **26. Oktober 2001 Rechtskommission Ständerat:**

Gegenkonzept zum Nationalrat mit mehr Mieterschutz

Der Hauseigentümerverband liess nichts unversucht, noch mehr Markt in die Mietrechtsrevision zu bringen. In der Rechtskommission des Ständerats propagierte Toni Dettling als «Dritter Weg» ein Modell, mit dem die Mietzinse im Schnellzug an die Marktmiete herankommen würden. Doch er blieb in der Minderheit. Die Rechtskommission hielt die Revision des Nationalrats für nicht akzeptabel und entwickelte ein Gegenkonzept, das mehr Mieterschutz und weniger Markt bringt. Die Vergleichsmieten sollen nicht zur Rechtfertigung von Mietzinserhöhungen herangezogen werden können, sondern nur zur Prüfung der Missbräuchlichkeit der Mieten, resp. für die Überprüfung des Anfangsmietzinses. Auf Ersuchen der Mieterschaft soll alle fünf Jahre geprüft werden, ob der Mietzins missbräuchlich ist. Die Mieten können jährlich an 100 % der Teuerung angepasst werden.

> **5. Dezember 2001 Ständerat:**

Abrupter Kurswechsel

Doch der Ständerat kam vom mieterfreundlichen Kurs seiner Kommission ab und beschloss überraschend, die Mieten nicht nur der Teuerung anzupassen, sondern zusätzlich an die Vergleichsmieten. Mit einem Kniefall vor der Vermieterlobby wurde der Antrag von Toni Dettling, Präsident des Hauseigentümerverbands Schweiz, unterstützt. Dieser sieht vor, dass die Mieten mit einem «Notventil» für die Vermieter neben einer jährlichen Indexierung von 100% zusätzlich alle fünf Jahre bis zu 15 % über der Vergleichsmieten erhöht werden können – ohne jegliche Gegenleistung an die Mietenden. Mit dem beschlossenen Modell würde der Mietwohnungsmarkt einem kurzfristigen Renditedenken unterworfen, das nur am Shareholder interessiert ist, kritisierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband. Schamlose Abzocker hätten freie Hand. Der indirekte Gegenvorschlag sei kein Gegenvorschlag zur Initiative «Ja zu fairen Mieten», sondern zu einem Gegenvorschlag der Hauseigentümer verkommen. Wenn es bei der vorliegenden Revision bleibe, ergreife der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum, gab er gegenüber den Medien bekannt.

- > **5. Dezember 2001 Ständerat:**
Ablehnung von «Ja zu fairen Mieten»

Der Ständerat lehnt die Volksinitiative mit 32 gegen 5 Stimmen ab.

3.2. Das Differenzbereinigungsverfahren

In der langwierigen Debatte um einen indirekten Gegenvorschlag des Parlaments zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» waren drei Differenzbereinigungsverfahren in den beiden Kammern sowie eine Einigungskonferenz nötig, bis am 13. Dezember 2002 ein Kompromiss des Parlaments vorlag.

Der «Accord romand»: «historischer Kompromiss» aus der Westschweiz

Anfang Februar 2002 einigte sich der Welsche Mieterinnen- und Mieterverband ASLOCA und die Welschen Vermieterorganisationen bei der Mietrechtsrevision überraschend auf einen gemeinsamen Vorschlag. Das von den Westschweizer Medien als «historischer Kompromiss» gefeierte Mietrechtsmodell orientiert sich stark am geltenden Recht, bringt aber die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins. Die Mieten würden zu 80 % indexiert und könnten im laufenden Mietverhältnis an die «Orts- und Quartierüblichkeit» sowie unter Hinweis auf eine ungenügende Rendite erhöht werden. Das zulässige Mass orientiert sich am Wert der 10jährigen Bundesobligationen mit einem Zuschlag von 1,5 %.

- > **12. Februar 2002 Rechtskommission Nationalrat:**
«accord romand» als Weg aus der Sackgasse

Die Rechtskommission des Nationalrats stimmt am 12. Februar 2002 mit Stichentscheid der Präsidentin Anita Thanei dem «accord romand» hauchdünn zu. Der vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband unterstützte «accord romand» war das beste aller Modelle, das beim Gegenvorschlag des Parlaments zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» beraten worden war. Die Vereinbarung bewegt sich am wenigsten von der bisherigen Kostenmiete weg. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband erwog deshalb bei einer parlamentarischen Unterstützung einen Rückzug seiner Initiative.

Als «Weg aus der Sackgasse» wertete der Freisinnige Jean Paul Glasson das Westschweizer Modell, das er in der Rechtskommission des Nationalrats beantragt hatte. Doch sein Deutschschweizer Parteikollege Rolf Hegetschweiler, Direktor des Zürcher Hauseigentümergeverbandes, ging in Opposition. »Nur gerade bei Neuwohnungen spielt der Markt«, begründete er die Ablehnung des «accord romand» durch die Hauseigentümerorganisationen der Deutschschweiz. Das zeigt, worum es den Hardlinern geht: Die günstigen Altmieten, die auf die Renditen der Neumieten drücken, sollen rasch an die Marktmiete angehoben werden. Die Vermieter sind gespalten und eine Durchsetzung des «accord» angesichts des Widerstands fraglich.

- > **12. März 2002 Nationalrat:**
Ablehnung von «Ja zu fairen Mieten» und Verschiebung der Abstimmung

Am 12. März erfolgte im Nationalrat die Schlussabstimmung zur MV-Initiative «Ja zu fairen Mieten». Der Ablehnungsantrag des Bundesrates wurde in einer klassischen Links-Rechts-Abstimmung mit 102 Ja zu 60 Nein bei 8 Enthaltungen angenommen, d. h. die Initiative abgelehnt. Fast wäre wegen der abgelaufenen Behandlungsfrist die Initiative dem Stimmvolk vorgelegt worden, ohne dass ein Gegenvorschlag vorhanden gewesen wäre. Die Hauseigentümerversorger hätten dies nicht ungern gesehen, wären sie doch den Druck der Initiative für eine mieterfreundliche Lösung bei der Mietrechtsrevision elegant los geworden.

Um dies zu verhindern, stellte Nationalrätin und Vizepräsidentin Anita Thanei am 12. März 2002 einen Ordnungsantrag, der mit 93: 75 Stimmen unterstützt wurde. Die Initiative soll erst dann zur Abstimmung kommen, wenn der indirekte Gegenvorschlag vom Parlament verabschiedet ist oder wenn es klar ist, ob überhaupt ein Gegenvorschlag zustande kommt. Die CVP unterstützte die Verschiebung. Jean-Michel Cina, der sich um ein Kompromissmodell bemüht hatte, setzt sich dafür ein, dass eine «konstruktive Lösung» gefunden wird. Der Fahrplan sah in der Folge so aus, dass die Rechtskommission das Mietrecht nochmals beraten musste.

> **5. Juni 2002 Nationalrat:**

Nein zum «accord romand», taugt der gefundene «Mietkompromiss»?

«Durchbruch beim neuen Mietrecht», «Mietfrieden vorerst gerettet!» So oder ähnlich lauteten die Kommentare der Deutschschweizer Medien nach der neuerlichen Nationalratsdebatte über das Mietrecht vom 5. Juni 2002. Der «accord romand» wurde zwar abgelehnt, erzielte aber mit 93 gegen 85 Stimmen ein sehr gutes Resultat.

Nachdem ein erneuter Antrag des HEV für die Einführung eines «Notventils» mehr als deutlich gescheitert war, stand wieder der ursprüngliche Antrag der Rechtskommission des Ständerats im Vordergrund. Das vom Nationalrat bestätigte Modell, das von den Medien als «Mietkompromiss» gewertet wurde, sieht vor, dass die Mieten im laufenden Mietverhältnis jährlich zu 100 % an die Teuerung angepasst werden. Den Mietenden wird alle fünf Jahre eine Überprüfungsmöglichkeit eingeräumt. Die Missbrauchsgrenze zur Überprüfung des Anfangsmietzinses wird bei der statistischen Vergleichsmiete plus 15 % angesetzt. Während dem laufenden Mietverhältnis gibt es ausser der Anpassung an die Teuerung sowie bei wertvermehrenden Investitionen des Vermieters keine Erhöhungsmöglichkeit. Angesichts der vermietetfreundlichen Beschlüssen des Ständerats vom November 2001 erklärte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband, dass er die kommenden Beratungen abwarten wolle, um über einen allfälligen Rückzug der Initiative zu entscheiden.

> **18. September 2002 Ständerat:**

Verzicht auf «Notventil»

Im Differenzbereinigungsverfahren rückte der Ständerat von seinen vermietetfreundlichen Beschlüssen vom November 2001 ab. Das von den Vermietern verlangte «Notventil» zur Anpassung der Altmieten an den Markt wurde abgelehnt, womit die Vermieter neben der Teuerung keine zusätzlichen Mietzins erhöhungen im laufenden Mietverhältnis vornehmen können. Dennoch schuf der Ständerat einschneidende Differenzen zum Nationalrat:

Bei Handänderungen sollen die Vermieter eine Mietzinsanpassung von 15% vornehmen können, aber höchstens um 20 % im Jahr. Die statistische Vergleichsmieten sollen nicht öffentlich einsehbar sein. Bei den Übergangsbestimmungen unterstehen sämtliche Mietverhältnisse sofort dem neuen Recht. Geschäftsmieten von grösseren Unternehmen mit mehr als 2,5 Millionen Franken Jahresumsatz oder mindestens 20 Angestellte werden vom Mieterschutz ausgenommen.

Für den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband war das Referendum sicher, sollte bei einer Handänderung der Liegenschaft der Mietzins an die Vergleichsmieten angepasst werden können. Die Vergleichsmiete zur Anpassung der Mieten an Marktmietzinsen dürfen wegen der entstehenden Mietzinsspirale keinesfalls als Erhöhungsgrund der Mieten im laufenden Mietverhältnis zugelassen werden.

> **30. September 2002 Nationalrat:**

Keine Anpassung an Vergleichsmieten bei Handänderung

Der Nationalrat gab dem vermietetfreundlichen Ständerat nicht nach. Dank der Achse SP-CVP ergaben sich in den strittigen Fragen relativ stabile Mehrheiten.

Der Nationalrat unterstellte alle Mietverhältnisse mit Ausnahme von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern dem Mieterschutz, also auch die Geschäftsmieten. Eher knapp wurde die Möglichkeit abgelehnt, dass bei einer Handänderung der Mietliegenschaft die Mieten an die Vergleichsmieten angepasst werden können. Die grosse Kammer stimmte gegen eine Veröffentlichung der statistischen Vergleichsmieten. Diese sollen für Beteiligte erst in einem Mietstreit vor der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht einsehbar sein. Bei den Übergangsbestimmungen sprach sich der Nationalrat deutlich dafür aus, dass die neue Indexmiete erst angewendet werden darf, wenn frühere Hypothekarzinsenkungen und -erhöhungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden sind.

> **26. November 2002 Ständerat:**

Weiterhin auf vermietetfreundlichem Kurs

Der Ständerat blieb auf seinem vermietetfreundlichen Kurs und stimmte einem Minderheitsantrag von HEV-Präsident Toni Dettling zu, dass die Mietzinse bei einer Handänderung der Liegenschaft um jährlich 20 % an die Vergleichsmieten angepasst werden können. Bundesrat Pascal Couchpin warnte vergeblich vor einer «gefährlichen wirtschaftlichen Entwicklung». Der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gilt gemäss Ständerat nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Millionen Franken oder mindestens 20 Beschäftigten. Bei den Übergangsbestimmungen entschied die kleine Kammer, dass alle Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen. Damit bestanden zu den Beschlüssen des Nationalrats weiterhin drei Differenzen und es kam zu einer Einigungskonferenz

3.3. Die Einigungskonferenz

> **3. Dezember 2002 Einigungskonferenz :**

Bereinigung der drei Differenzen

Um die drei Differenzen zu bereinigen, trafen die Rechtskommissionen der beiden Räte am 3. Dezember 2002 unter dem Präsidium von Anita Thanei zur Einigungskonferenz zusammen. Der Vorschlag des Gremiums sah vor: Die Bestimmungen über den Schutz missbräuchlicher Mietzinse gelten bei einer Vereinbarung der Parteien nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Millionen Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Die Konferenz hielt daran fest, dass bei einer Handänderung der Liegenschaft der Mietzins im Rahmen der Vergleichsmieten heraufgesetzt werden kann. Jedoch darf die Erhöhung höchstens 10 % im Jahr betragen, der Ständerat hatte 20 % zugelassen. Bei den Übergangsbestimmungen folgte die Konferenz dem Nationalrat, wonach das neue Mietrecht erst angewendet werden kann, wenn der Mieterschaft die Hypothekarzinsenkungen und -erhöhungen weitergegeben worden sind.

> **5. Dezember 2002 Nationalrat:**

Zustimmung zum Vorschlag der Einigungskonferenz

Der Nationalrat beschloss am 9. Dezember 2002, dem Antrag der Einigungskonferenz zu folgen. Die Grünen und die SP stimmten dagegen. Die SP begründete die Ablehnung damit, dass die Vergleichsmieten als «Abbild des Marktes» nicht nur beim Anfangsmietzins, sondern auch nach einer Handänderung der Mietliegenschaft zur Anwendung kommen. Inakzeptabel war für die SP die Anpassung der Mieten jährlich an 100 % der Teuerung, obwohl gemäss Bundesrat 80 % angemessen wären, resp. der Verteilungsneutralität entsprechen. Die Revision wird im weiteren abgelehnt, weil der Kündigungsschutz nicht verstärkt wird, obwohl ein Preisschutz nur zusammen mit einem griffigen Kündigungsschutz wirksam sei. Es gehe nicht an – so Anita Thanei, Vizepräsidentin des SMV/D – dass auf Kosten der zahlreichen Miethaushalte, die bis zum Existenzminimum unter dem Druck von Mieten und Krankenkassenprämien litten, Sonderinteressen vertreten würden.

> **10. Dezember 2002 Ständerat:**

Zustimmung zum Vorschlag der Einigungskonferenz

Der Ständerat stimmt dem Antrag der Einigungskonferenz mit 36 gegen 5 Stimmen zu. Ohne Begeisterung könne der Hauseigentümergebund mit diesem Mietrecht leben, sagte Präsident Toni Dettling. Eine Ablehnung sei unverständlich und auch unverantwortbar, weil kein Gegenvorschlag zur MV-Initiative «Ja zu fairen Mieten» vorliegen würde.

3.4 Die Schlussabstimmungen

> **13. Dezember 2002 Schlussabstimmungen im National- und Ständerat:**

Indirekter Gegenvorschlag wird angenommen

Im Nationalrat wurde in der Schlussabstimmung der indirekte Gegenvorschlag mit 98 gegen 71 im Sinne der Vorschlags der Einigungskonferenz angenommen. Dagegen stimmten die SP-Fraktion und die Grünen sowie in einer «unheiligen Allianz» zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter der SVP. Der Ständerat stimmte der Mietrechtsrevision im Sinne der Einigungskonferenz mit 36 gegen 5 Stimmen der Linken zu.

4. Der indirekte Gegenvorschlag des Parlaments zu «Ja zu fairen Mieten»

(Vergleiche auch Anhänge 4 (Gesetzestext Teilrevision Mietrecht) und 5 (Die Bestimmungen des neuen Mietrechts im Einzelnen))

4.1 Die Grundzüge des neuen Rechts

Die hauptsächliche Anpassungsmethode wird neu die Indexierung der Mietzinse bis höchstens 100% der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise. Daneben kommen weitere Anpassungsgründe des geltenden Rechtes zur Anwendung: Anpassungen wegen Mehrleistungen des Vermieters, gestaffelte Mietzinse, Umsatzmiete bei Geschäftsräumen. Ferner soll bei einer Handänderung der Liegenschaft der Mietzins an die Vergleichsmieten plus 15 % angepasst werden können, jedoch höchstens um 10 % im Jahr.

Das neue Recht basiert nicht mehr auf dem Grundsatz der Kostenmiete, sondern sieht eine Mietzinsgestaltung auf der Basis der Vergleichsmieten vor, die an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Gemäss dem neuen Modell wird die Vergleichsmiete das neue Kriterium für die Überprüfung der Mietzinse auf ihre Missbräuchlichkeit. Diese Überprüfung kann nur von der Mieterschaft beantragt werden, und zwar bei der Überprüfung des Anfangsmietzinses sowie im laufenden Mietverhältnis nach jeweils 5 Jahren vom Mietbeginn an gerechnet. Die Vergleichsmiete ist somit im Falle einer Handänderung der Liegenschaft ein Mietzinserhöhungsgrund.

Eine wichtige Änderung gibt es bei den Geschäftsräumen. Neu können die Parteien vereinbaren, dass die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen nicht zur Anwendung gelangen, wenn das mietende Unternehmen einen Jahresumsatz von mehr als 2,5 Mio. Franken erzielt oder mindestens 20 Beschäftigte aufweist.

Schliesslich wird die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden in Mietsachen wesentlich verstärkt, indem sie neu in allen Fällen bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken entscheiden können.

4.2 Der weitere Fahrplan bei den Volksrechten, beim neuen Mietrecht und bei der Initiative «Ja zu fairen Mieten»

Der indirekte Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» wurde am 13. Dezember 2002 vom Parlament verabschiedet und am 24. Dezember 2002 im Bundesblatt veröffentlicht. Die 100tägige Referendumsfrist läuft bis am 3. April 2003.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband beschloss am 14. Dezember 2002 das Referendum und ein Festhalten an der Initiative «Ja zu fairen Mieten». Bei einem Zustandekommen des Referendums wird voraussichtlich im Februar 2004 über die Mietrechtsrevision abgestimmt. Ein früheres Datum ist aufgrund der im Oktober 2003 stattfindenden National- und Ständeratswahlen praktisch nicht möglich. Am 18. Mai 2003 findet gemäss Beschluss des Bundesrates vom 29. Januar 2003 die Abstimmung über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» statt.

Wird die Volksinitiative angenommen, muss der Bundesrat eine neue Revision des Mietrechts gemäss deren Vorgaben ausarbeiten, wobei er für die Zeit bis zum Inkrafttreten der neuen Gesetzgebung übergangsrechtliche Vollzugsbestimmungen zu erlassen hätte. Gleichzeitig müsste das Parlament voraussichtlich beschliessen, trotz des zustande gekommenen Referendums, die Volksabstimmung nicht durchzuführen, da die Verfassungsgrundlage der Referendumsvorlage in der Zwischenzeit in erheblichem Umfang geändert hat.

Wird die Volksinitiative abgelehnt und die von Bundesrat und Parlament vertretene Vorlage im Februar

2004 vom Volk angenommen, dürfte das teilrevidierte Mietrecht voraussichtlich anfangs 2005 in Kraft treten, zusammen mit einer neuen mietrechtlichen Vollzugsverordnung. Wird die Mietrechtsrevision vom Stimmvolk abgelehnt, bleibt das heute geltende Mietrecht in Kraft.

4.3 Die Mietrechtsverordnung

Die vom Parlament beschlossene Revision ist zwar formell lediglich eine Teilrevision des Mietrechts, faktisch handelt es sich aber um eine Gesamtrevision, da die Rechtsgrundlagen für den wichtigen Bereich der Mietzinsgestaltung entscheidend ändern. Dies hat zur Folge, dass die heutige Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) gesamthaft revidiert werden muss. Würde bei einem Zustandekommen des Referendums das neue Mietrecht in der Volksabstimmung angenommen, würde die neue Verordnung zusammen mit der Änderung des Obligationenrechts in Kraft treten. Die entsprechenden Vorarbeiten sind bereits im Gange.

4.4 Die Standpunkte des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands bei der Mietrechtsrevision

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband befürwortete bei der Mietrechtsrevision die Entkopplung der Mieten vom variablen Hypothekarzins. Dadurch wird der volkswirtschaftlich schädliche Mechanismus aufgehoben, dass bei steigenden Hypothekarzinsen die Mieten erhöht, bei sinkenden Hypothekarzinsen die Mieten jedoch nicht gesenkt werden. Zwischen 1989 und 1999 wurden wegen dieses Mechanismus rund 18,8 Milliarden Franken zugunsten der Vermieter umverteilt («Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999», Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS, Dezember 1999).

Ein Systemwechsel zur Indexmiete schafft ein für Mieterinnen und Mieter transparentes Modell. Die Mietzinsanpassung ist einfach, da sie sich auf den Landesindex der Konsumentenpreise stützt. Die Angaben über dessen Veränderungen werden regelmässig in den Medien publiziert und sind für Mietende wie für Vermietende einsehbar und nachvollziehbar.

Zugunsten eines transparenten und einfachen Modells für die Mietzinsgestaltung wäre der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz bereit gewesen, eine Indexierung der Mieten zu jährlich 100% zu akzeptieren, obwohl selbst der Bundesrat wegen der Verteilungsneutralität 80% für angemessen hielt. Das neue Modell der Indexmiete war aber für den Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz nur akzeptabel unter folgenden Voraussetzungen: Das neue Vergleichsmietemodell für die Marktmietzinsen muss beschränkt werden auf die Überprüfung der Mietzinse auf ihre Missbräuchlichkeit. Ausser für den Anfangsmietzins, der heute schon weitgehend nach den Marktpreisen festgelegt wird, dürfen die Vergleichsmieten keinesfalls als Mietzinsenerhöhungsgrund im laufenden Mietverhältnis in das neue Mietrecht aufgenommen werden. Eine dadurch ausgelöste Erhöhung des Mietzinsniveaus und damit ausgelöste Mietzinsspirale ist angesichts der steigenden Belastungen der Miethaushalte sozial unverantwortbar. Bereits heute muss ein Fünftel aller Miethaushalte 25 % und mehr ihrer Ausgaben für die Miete und die Nebenkosten auslegen, bei tieferen Einkommen sind es bis 29 %. Seit 1990 betragen die Preissteigerungen bei den Gesundheitsausgaben 29 Prozent und bei den Mieten 35 %. Die Teuerung bei den Mieten ist damit doppelt so hoch wie bei allen übrigen Ausgabenposten – Gesundheitskosten inbegriffen.

4.5 Die Gründe für das Referendum

Nachdem das Parlament beim indirekten Gegenvorschlag beschlossen hatte, dass die Mieten im laufenden Mietverhältnis (bei Handänderung der Liegenschaft) an die Vergleichsmieten angepasst werden, war der Bogen überspannt. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband lancierte gegen die Mietrechtsrevision das Referendum. Den Beschluss fassten die drei Dachverbände der Westschweiz (ASLOCA), des Tessins (ASI) und der Deutschschweiz (SMV/D) am 14. Dezember 2002.

Der Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband begründete die Lancierung des Referendums gegen die Mietrechtsrevision an der ausserordentlichen Generalversammlung wie folgt:

- > Mit der neu eingeführten Vergleichsmiete kann nicht nur der Anfangsmietzins bis 15 % über der Marktmiete angesetzt werden, sondern sie kommt auch als Erhöhungsgrund nach einer Handänderung der Mietliegenschaft zur Anwendung. Dieses Geschenk für Wohnraumspekulanten bringt happige Mietzinserhöhungen ohne irgend eine Gegenleistung für die Mieterinnen und Mieter und treibt das Niveau der Vergleichsmieten und damit das generelle Mietzinsniveau ständig nach oben. Damit wird eine Mietzinsspirale ausgelöst, die angesichts der ständig steigenden Belastung der Miethaushalte nicht akzeptiert werden kann.
- > Bei einer Handänderung hat die Vergleichsmiete nichts mit dem Kaufpreis und den Kosten der Liegenschaftsbesitzer zu tun. Unabhängig von der Höhe des Kaufpreises und ohne Offenlegung der Ertragslage könnte sich der neue Vermieter auf die Vergleichsmiete berufen.
- > Eine verteilungsneutrale Lösung zwischen Mietern und Vermietern bedingt gemäss Bundesrat eine jährliche Indexierung der Mieten von höchstens 80 %. Demgegenüber sieht die Revision eine Anpassung der Mieten von jährlich 100 % der Teuerung vor. Dadurch werden die Vermieter ungerechtfertigterweise bevorteilt.
- > Das Parlament will den Kündigungsschutz nicht verbessern. Der Kündigungsschutz muss aber verstärkt werden, damit Mieterinnen und Mieter wirksam vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen geschützt werden. Ohne einen starken Kündigungsschutz bleibt der Preisschutz unwirksam.

4.6 Die Gründe für das Festhalten an der Initiative «Ja zu fairen Mieten»

Angesichts des massiven Abbaus beim Mieterschutz durch den indirekten Gegenvorschlag beschloss die ausserordentliche Generalversammlung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands am 14. Dezember 2002, an seiner Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» festzuhalten. Die Initiative ist für die Mieterinnen und Mieter nach wie vor die beste Lösung:

- > Die Anbindung der Mieten an einen über fünf Jahre «geglätteten Hypothekarzins» als Referenzzinssatz stellt sicher, dass Hypothekarzinsenkungen den Mieterinnen- und Mietern automatisch weitergegeben werden und garantiert den Vermietern die ständige Kostendeckung und Rendite. Damit wird die Mietzinsentwicklung verstetigt und die volkswirtschaftlich schädliche Umverteilung von Milliarden von Franken zugunsten der Vermieter verhindert.
- > Die Initiative verbessert den Kündigungsschutz. Der Missbrauch wird verhindert, dass Vermieter kündigen, nur um einen höheren Mietzins zu erzielen. Es sind nur noch gerechtfertigte Kündigungen möglich und den Beweis dafür muss – im Gegensatz zu heute – der Vermieter und nicht der Mieter antreten.

5. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten»

(vergl. auch Anhänge 1 (Initiativtext), 2 (technischer Kommentar))

5.1 Die wichtigste Reformen

Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» strebt folgende hauptsächlichen Reformen des Mietrechts an:

- > Die Entkoppelung der Mieten von der aktuellen Hypothekarzinsentwicklung, in dem ein über fünf Jahre geglätteter Hypothekarzinsatz als Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten gelten soll. Dieser «gedämpfte» Zinssatz bewirkt eine automatische Verrechnung von Hypothekarzins erhöhungen und -senkungen.
- > zur Überprüfung der Anfangsmiete soll eine statistische Vergleichsmiete in Anlehnung an den deutschen Mietspiegel als absolute Methode angewendet werden.
- > Eine Verbesserung des Kündigungsschutzes zugunsten der Mieterschaft. Die Initiative verhindert den

Missbrauch, dass Mieterinnen und Mietern gekündigt wird, nur um einen höheren Mietzins zu erzielen. Es sind nur noch gerechtfertigte Kündigungen möglich, und den Beweis dafür muss – im Gegensatz zu heute – der Vermieter und nicht der Mieter antreten.

5.2 Der Inhalt im einzelnen

(vergl. auch Anhang 2 (technischer Kommentar))

> Hypozinssenkungen weitergeben

(vergl. auch Ziff. 5.3 «Die Hypozins-Ungerechtigkeit muss beendet werden»)

Bisher:

Steigt der Zins für variable Hypotheken, werden die Mieten sofort erhöht, Hypothekarzinsenkungen werden den Mieterinnen- und Mietern dagegen nicht oder nur zögerlich weitergegeben. Aufgrund von Art. 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen haben Mieterinnen und Mieter jedoch Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn die Hypothekarzinsen sinken. Viele Mieterinnen und Mieter wollen keine unliebsamen Auseinandersetzungen führen und verzichten auf ein schriftliches Gesuch an den Vermieter für eine Mietzinsreduktion, wenn er die Miete nicht senkt. Wegen des Mietfriedens sind es auch nur wenige Mieterinnen und Mieter, die zur Durchsetzung ihres Anspruchs auf eine Mietzinsreduktion an die Schlichtungsbehörde oder ans Mietgericht gelangen. Wegen der Hypozins-Ungerechtigkeit konnten die Vermieter in den Jahren 1989–1999 rund 18,8 Millionen Franken in ihre Tasche wirtschaften. Und jeder Miethaushalt zahlt heute rund 90 Franken im Monat zuviel Miete.

Initiative (Abs. 3 b)

Die Mieten werden vom variablen Hypothekarzins abgelöst. Stattdessen gilt der Durchschnittssatz der letzten fünf Jahre. Dieser «gedämpfte» Zinssatz bewirkt eine automatische Verrechnung von Hypothekarzinsenerhöhungen und -senkungen. Die Schwankungen fallen weniger stark aus und das heisst: Tiefere Mieten für Alle!

> Preistreiberei bei einem Mietwechsel stoppen

Bisher

Zieht ein Mieter aus und wird die Wohnung neu vermietet, erhöhen die Vermieter oft den Mietzins. Gerade in Zeiten der Wohnungsnot werden solche Preiserhöhungen beim Mietwechsel systematisch ausgenützt, ohne dass in der Wohnung etwas renoviert wird. Gemäss einer Erhebung des Zürcher Rauminformationsbüros Wüest & Partner sind im letzten Jahr gesamtschweizerisch vier von zehn Wohnungen zu einem höheren Preis weitervermietet worden. Die Zahl der NachmieterInnen, die mehr für ihre Wohnung auslegen müssen als ihre VorgängerInnen, liegt seit dem Jahr 2000 bei 30 % und mehr.

Initiative (Abs. 3 a/b)

Die Initiative schränkt ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen beim Mietwechsel ohne jegliche Verbesserungen an der Wohnung ein. Der Mietzins darf nur noch an die effektiven Kosten des Vermieters, höchstens jedoch an die durchschnittlichen Mieten vergleichbarer Wohnungen (statistische Mietzinse) angepasst werden.

Die Initiative verlangt, dass die Vermieter bei Neuvermietungen die Höhe der Vormiete auf einem amtlichen Formular bekannt geben und allfällige Erhöhungen begründen. Diesen Deklarationszwang kennen bis heute nur die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg und Zug. Die Pflicht zur Offenlegung und Transparenz wirkt mietzinsdämpfend. Sie hilft zu verhindern, dass die Vermieter Profit aus der Wohnungsnot schlagen. Denn dank des Formulars können Mieterinnen und Mieter abschätzen, ob der verlangte Mietzins angemessen ist. Im Extremfall können sie auch einmal eine Anfangsmiete anfechten. Wird kein Formular zur Mitteilung des neuen Mietzinses verwendet und fehlt die Begründung, gilt der bisherige Mietzins und eine allfällige Erhöhung wegen des Mietwechsels ist nichtig.

> **Mietzinserhöhungen bei Liegenschaftsverkäufen und Spekulation verhindern**

Bisher

Wohnungen werden oft massiv teurer, wenn die Liegenschaft den Besitzer wechselt. Oft werden den Mieterinnen und Mietern regelrechte Spekulationspreise aufgehalst – ohne dass in der Wohnung irgend eine Renovation erfolgt. Auch kommt es bei Wohnungsnot öfters vor, dass Vermieter kündigen, um unter dem Vorwand einer Renovation die Mieten massiv zu erhöhen.

Initiative (Abs. 3 b)

Die Initiative begrenzt Mietzinserhöhungen beim Handwechsel der Liegenschaft. Die Erhöhung darf nur soweit gehen, wie es die Kosten des neuen Eigentümers rechtfertigen. Die oberste Grenze einer Anpassung liegt beim Durchschnitt der im Quartier bezahlten Mieten (statistische Mietzinse). Wenn die Mietzinserhöhung mehr als 10 % ausmacht, muss sie zeitlich in mehreren Schritten vorgenommen werden. Mit der Begrenzung der Mietzinserhöhungen wird Indirekt auch die Spekulation mit Mietobjekten begrenzt.

> **Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Kündigungen schützen**

Bisher

Vermieter kündigen den Mieterinnen und Mietern oft wegen Kleinigkeiten. Die Schuhe stehen vor der Wohnungstür oder die Waschküche ist nicht aufgeräumt. Damit nach heutigem Mietrecht solche Kündigungen aufgehoben werden, muss die Mieterschaft gegen ihren Vermieter vorgehen und die Kündigung anfechten. Die Schlichtungsbehörde und die Gerichte heben die Kündigung auf, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst, also rechtsmissbräuchlich ist.

Besonders stossend ist, dass Vermieter kündigen, weil sie von einem anderen Mieter einen höheren Mietzins erhalten. Solche Kündigungen hat das Bundesgericht zugelassen, solange der neue Mietzins nicht rechtsmissbräuchlich ist.

Initiative (Abs. 3 f)

Die Initiative verlangt, dass der Vermieter nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses hat. Es sind nur noch gerechtfertigte Kündigungen möglich. Und den Beweis dafür muss – im Gegensatz zu heute – der Vermieter und nicht der Mieter führen. Nicht gerechtfertigt ist eine Kündigung allein aus dem Motiv, um vom neuen Mieter einen höheren Mietzins zu erhalten.

> **Rendite des Eigentums sichern**

Bisher

Ein Vergleich von verschiedenen Anlagen wie Aktien, Liegenschaften Obligationen oder Anlagen im Ausland hat gezeigt: Schon bisher haben die Investoren bei den Wohnungen langfristig eine ebenso gute Rendite erzielt, wie bei anderen Anlageformen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn die Wohnungsteuerung berücksichtigt wird. Ein Vergleich verschiedener Anlagefonds hat dies erhärtet.

Initiative (Abs. 3)

Die Initiative wird die faire Rendite des langfristig interessierten Anlegers und der Anlegerin garantieren. Der Investor kann seine Kosten voll decken (Kostenmiete). Er soll sein Kapital oder die Hypothek voll verzinsen können. Er kann sogar einen Teuerungsausgleich zur Sicherung der Kaufkraft seines Kapitals in die Miete einrechnen. Die Initiative wird aber verhindern, dass Wohnungen zu Spekulationsobjekten werden, wie dies in den goer Jahren mit der volkswirtschaftlich schädlichen Spekulation von Boden und Geschäftsobjekten der Fall war.

5.3 Die Hypozins-Ungerechtigkeit muss beendet werden

5.3.1 Die heutige Regelung mit der Koppelung der Mieten an den variablen Hypozins

Gestützt auf Artikel 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohnräume haben Mieterinnen und Mieter Anspruch darauf, dass die Vermieter bei sinkenden Zinssätzen der variablen Hypotheken die Miete senken. Für die mietrechtliche Berechnung von Mietzinsen sind allein die Zinssätze von ersten, alten Wohnbauhypotheken bei der örtlichen Kantonalbank massgebend (Referenzzinssatz). Der Vermieter muss also die Miete auch dann senken, wenn er seine Hypothek nicht bei der Kantonalbank aufgenommen hat.

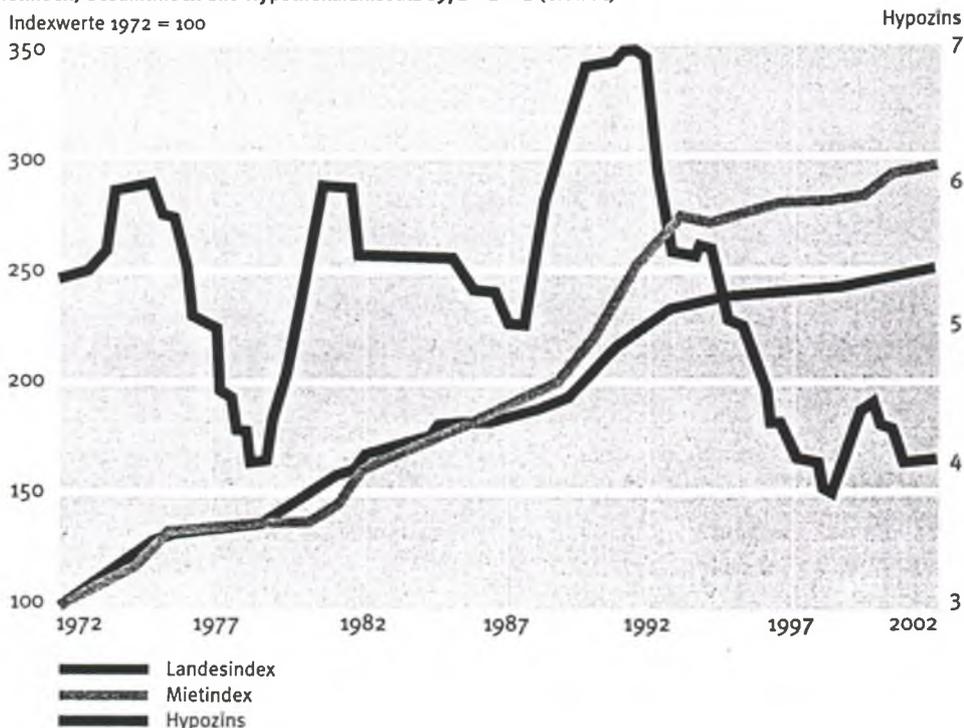
Gewährt der Vermieter den Mieterinnen und Mietern bei sinkenden Hypothekarzinsen keine Senkung der Miete, müssen die Mietenden gegenüber dem Vermieter mit einem Gesuch aktiv werden. Wird die Senkung verweigert, müssen die Mietenden an die Schlichtungsbehörden oder die Gerichte gelangen. Wegen den unliebsamen Auseinandersetzungen setzen aber nur wenige Mieterinnen und Mieter ihren Anspruch auf niedrigere Mieten gerichtlich durch.

5.3.2 Die volkswirtschaftlich schädlichen Auswirkungen der Koppelung

Ausgelöst durch einen rasanten Hypothekarzinsanstieg wurden die Mieten von 1989 – 1993 in einem noch nie dagewesenen Ausmass erhöht. Trotz des massiven Rückgangs der Hypozinsen ab 1994 blieben die Mieten auf dem hohen Niveau und stiegen sogar langsam weiter an. Die Hypothekarzinssteigerungen wurden sofort auf die Mieterinnen und Mieter überwältigt; die Hypothekarzinsenkungen wurden kaum weiter gegeben. Eine Studie im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverbands des Büros für Arbeits- und sozialpolitische Studien BASS vom Dezember 1999 hat ergeben, dass zwischen 1989 und 1999 insgesamt 18,8 Milliarden Franken zugunsten der Vermieter umverteilt wurden. Pro Jahr erwirtschafteten die Vermieter einen Mehrertrag von 5 Mrd. Franken. Wegen der Koppelung zahlt heute jeder Miethaushalt durchschnittlich 90 Franken im Monat zuviel Miete.

Die folgende Grafik «Mietindex, Gesamtindex und Hypothekarzinsatz 1972 – 2002» zeigt die Mietzinsentwicklung in den letzten dreissig Jahren. Sehr deutlich ist, dass jede Phase von Hypothekarzinsenerhöhungen einen Mietzinsschub nach oben brachte, aber später keine Anpassung nach unten.

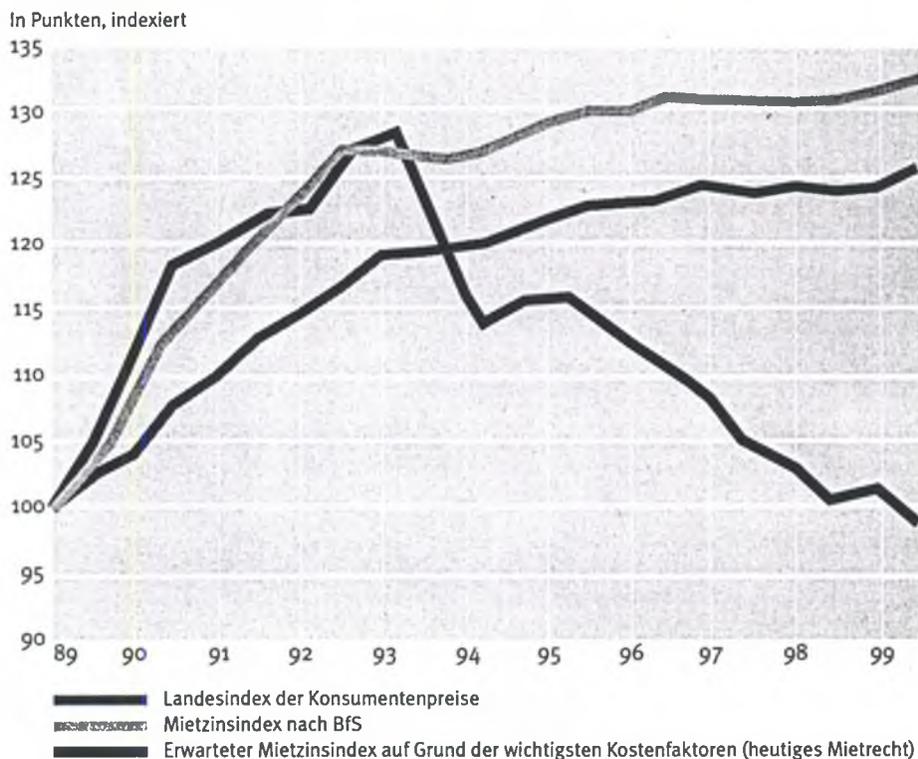
Mietindex, Gesamtindex und Hypothekarzinsatz 1972 – 2002 (Grafik 1)



Die Grafik 1, die sich über einen Zeitraum der letzten 30 Jahre Mietrechtspraxis erstreckt, zeigt sehr deutlich: Jede Phase von Hypozinserhöhungen brachte einen Mietzinsschub nach oben, aber später keine Anpassung nach unten.

Der Schweizerische Mieterverband hat in den 90er Jahren unzählige Male und mit jährlichen Nachführungen der BASS-Studie die schädlichen und unsozialen Umverteilungswirkungen aufgezeigt. Pro Jahr erwirtschafteten die Vermieter einen Mehrertrag von 5 Mrd. Franken. Im Vergleich zu einem Mietzinsniveau, wenn dieses entsprechend dem geltenden Mietrecht tatsächlich gesenkt worden wäre. Siehe Grafik 2

Landesindex und Mietpreise (Grafik 2)



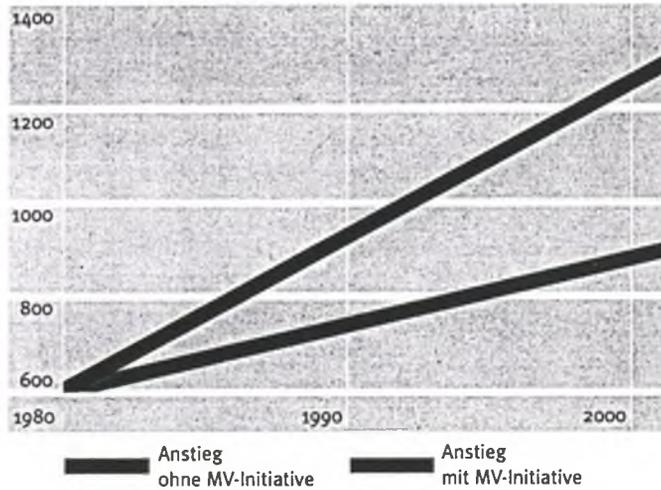
Die Hypozinsen sind heute mit 3,75% historisch einmalig tief. Der langjährige Durchschnitt der Hypozinsen liegt bei 5–5,5%. Es ist davon auszugehen, dass bei ansteigender Konjunktur und Teuerung auch eine entsprechende Anpassung der Hypothekarzinsen und Bankzinsen nach oben erwartet werden muss. Vor allem eine Annäherung der Schweiz an die EU würde – was kurzfristig nicht zu erwarten ist – eine Zinskonvergenz, d.h. eine Anpassung des schweizerischen Zinsniveaus an die höheren EU-Zinsen bewirken.

Aus den Erfahrungen der letzten 30 Jahre heisst also der prioritäre und wichtigste Handlungsbedarf der Mieterschaft: Wir müssen wegkommen von der Bindung der Mieten an die schwankenden Hypothekarzinsen.

5.3.3. Mit dem «geglätteten Hypothekarzins» Hypothekarzinsenkungen weitergeben; MieterInnen können viel Geld sparen

Mit dem neuen Berechnungsverfahren des «geglätteten Hypothekarzinses» sollen die Missbräuche eingeschränkt werden, dass die Mieten bei einem Anstieg des Hypothekarzinses jeweils sofort nach oben schnellen, Senkungen jedoch nicht weitergegeben werden. Der «gedämpfte» Zinssatz bewirkt eine automatische Verrechnung von Hypothekarzinsenerhöhungen und -senkungen.

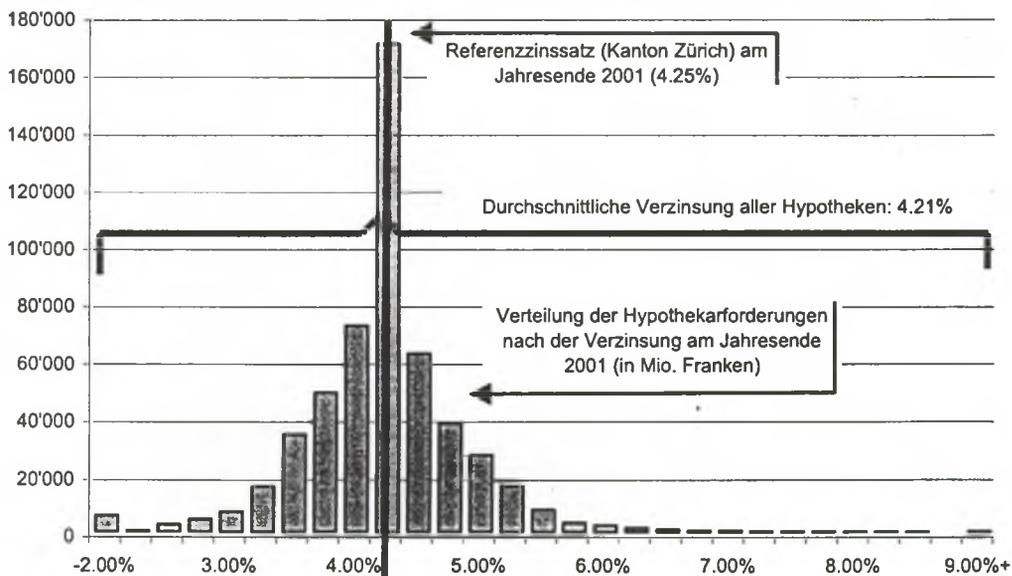
Mit dem «geglätteten Zinssatz» sparen die Mieterinnen und Mieter viel Geld. Ein Beispiel: Der Mietzins einer Wohnung betrug im Jahr 1980 insgesamt 600 Franken im Monat. Bis ins Jahr 2001 ist der Mietzins real auf 1'260 Franken gestiegen. Mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten» würde der Mietzins dagegen lediglich 881 Franken kosten. Nachstehend die entsprechende Grafik aus der Studie «Mietzinsmodelle auf dem Prüfstand» von Armin Jans, Zug, September 2002 im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands:



5.3.4. Ist der Referenzzinssatz noch angemessen?

Seit langem wird immer wieder behauptet, dass der mietrechtliche Referenzzinssatz nicht die tatsächliche Situation auf dem Hypothekemarkt widerspiegeln würde. Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die tatsächliche Situation am Jahresende 2001 (neuere Zahlen sind noch nicht erhältlich) darstellte:

Verteilung und Verzinsung aller Hypotheken am Jahresende 2001 und Referenzzinssatz



Lesebeispiel: Von den am 31.12.2001 insgesamt bestehenden Hypotheken (Total 520 Milliarden) wurden Hypotheken im Umfang von rund 170 Milliarden Franken zum Zinssatz von 4.25% (rund 33%) zum Referenzzinssatz verzinst. Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken betrug 4.21%.

Der Referenzzinssatz repräsentiert nach wie vor die Gesamtsituation auf dem Hypothekemarkt sehr genau. Die Mieterschaft hat keinen Einfluss auf die Finanzierungsentscheide des Vermieters. Es ist der Hauseigentümerschaft freigestellt, sich anders zu finanzieren (Festhypotheken, Eurotrend etc.).

Solche Entscheide sind spekulativ: Zwar können heute Hypotheken zu besseren Bedingungen als der Referenzzinssatz abgeschlossen werden. Diese Mehrerträge gehören legitimerweise der Hauseigentümerschaft, die sich im Gegenzug auch dann an den Referenzzinssatz halten muss, wenn die Finanzierung ungünstiger ausfällt. In der obigen Grafik ist ersichtlich, dass rund 36% der Hypothekarsumme günstiger und 32% teurer finanziert wurde.

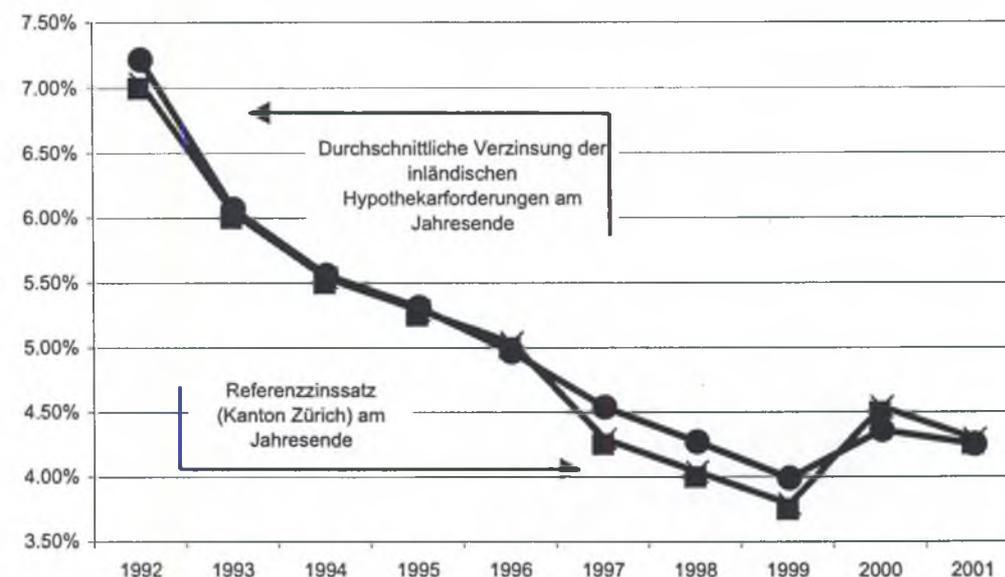
Früher war alles anders.

Es wird behauptet, dass sich die Situation in den letzten 10 Jahren massiv verändert habe. Eine Darstellung der durchschnittlichen Verzinsung sämtlicher Hypotheken – und die Abweichung zum gleichzeitig geltenden mietrechtlichen Hypothekarzinsatz – zeigt, dass die Differenzen in den letzten 10 Jahren nur sehr marginal sind.

Der Hypothekarzinsatz als solcher ist nicht das Ergebnis eines Marktprozesses, sondern bildet sich auf Grund der Verzinsung der zur Verfügung stehenden Refinanzierungsgelder und wird mit einem Margenzuschlag – der bei allen Finanzierungsinstituten im wesentlichen derselbe ist – zum Hypothekarzinsatz. Die Preisbildung findet demnach im Geldmarkt statt. Da alle Banken mit den gleichen Bedingungen an diesem Markt arbeiten müssen, sind die Abweichungen der Finanzierungsgrundlagen für das Hypothekergeschäft im wesentlichen dieselben. Konkurrenz herrscht in erster Linie bei den Angeboten unterschiedlicher Hypothekarformen – mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinssätzen etc. Über alles gesehen entspricht die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekardarlehen der durchschnittlichen Verzinsung der Refinanzierungsgelder plus dem Margenzuschlag.

Der mietrechtliche Referenzzinssatz ist der Satz für 1. alte, variable Wohnbauhypotheken (der örtlichen Kantonalbank). Diese Referenzgrösse ist deshalb geeignet, weil sie sich – wie der Name sagt – variabel (den Refinanzierungsgeldern) anpasst. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass sich dieser Zinssatz mit der durchschnittlichen Verzinsung aller Hypotheken weitgehend deckt.

Durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken und Referenzzinssatz seit 1992



5.3.5 Keine Mietzinserhöhungen wegen des Wechsels vom alten zum neuen Recht

Der Wechsel vom geltenden Überwälzungsmechanismus zum System des geglätteten Hypothekenzinssatzes muss in einer Verordnung des Bundesrates geregelt werden. Der Durchschnittssatz für Hypotheken wird nicht von Anfang an über fünf Jahre berechnet.

Tritt die Verordnung des Bundesrates in Kraft, gilt noch kein Durchschnittswert. Ein Jahr nach Inkrafttreten wird auf einen Durchschnittssatz abgestellt, der über ein Jahr berechnet wird. Erst fünf Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung kommt der über fünf Jahre «gedämpfte Zinssatz» zur Anwendung. Zudem sorgt die Initiative dafür, dass der Wechsel vom alten zum neuen Recht keine Mietzinserhöhungen auslöst. Ein unter dem alten Recht berechneter Mietzins kann erst an den geglätteten Hypothekenzins angepasst werden, wenn die entsprechende Hypothekenzinsbasis wenigstens ein halbes Prozent abweicht.

Anhang 1

Die Initiative «Ja zu fairen Mieten»

Eidgenössische Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes

«Ja zu fairen Mieten»

(Art. 109 Absatz 1 zweiter Satz und Abs. 3 [neu])

	<i>Datum</i>	<i>Fundstelle</i>
Sammelbeginn	30. April 1996	
Ablauf Sammelfrist	30. Oktober 1997	
Eingereicht am	14. März 1997	
Vorprüfung vom	16. April 1996	BBl 1996 II 536
Zustande gekommen am	5. September 1997	BBl 1997 IV 449

Form: Ausgearbeiteter Entwurf

Die eidgenössische Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

Die Volksinitiative lautet:

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art.109 Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 3 (neu)

1... Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit ungerechtfertigter Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

3 Die Gesetzgebung nach Absatz 1 richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

a) Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum Hypothekarzinssatz nach Buchstabe b verzinst werden.

b) Im Laufe des Mietverhältnisses können Mietzinse nur angepasst werden, soweit dies zum Ausgleich der seit Vertragsabschluss nachgewiesenen Kostenentwicklung, zur Abgeltung der Mehrleistungen des Vermieters oder zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals nötig ist. Die Veränderung des Hypothekarzinssatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.

c) Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie zehn Prozent übersteigen.

d) Die Kantone können vorsehen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen.

e) Anfangsmietzinse, Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen der Vermieter müssen auf amtlich genehmigtem Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden. Andernfalls gilt als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters; Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen sind nichtig.

f) Die Gesetzgebung kann für Mietzinse gemeinnütziger Wohnträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge nach Absatz 2 Ausnahmen nach Buchstaben a, b und c vorsehen. Diese Ausnahmen müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gewährleisten. Für behördlich kontrollierte Mietzinse können besondere Bestimmungen zur Anwendung kommen.

g) Für die gerechtfertigten Gründe seiner Kündigung ist der Vermieter beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:

- > 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 Mietvertrags einen höheren Mietzins zu erzielen;
- > zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform;
- > um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt ergänzt:

Art. 197 Ziff. 2 (neu)

2. Übergangsbestimmungen zu Art. 109 (Mietwesen)

1 Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 109 Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 3 in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 109 Absatz 3 Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzinsätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinsbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

2 Der Bund erhebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zwei Jahren nach Annahme von Artikel 109 Absatz 3 in der Volksabstimmung die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten.

Anhang 2

Der technische Kommentar zur Initiative «Ja zu fairen Mieten»

Von Irène Spirig, Rechtsanwältin Zürich

I. Allgemeine Bemerkungen

1. Einleitung

Die Initiative verstärkt den Kündigungs- und den Preisschutz im Mietrecht. Sie übernimmt das geltende System der Missbrauchsgesetzgebung und ergänzt die bestehende Verfassungsgrundlage zum Mieterschutz (Art. 109 Abs. 1 BV) mit konkreten Aufträgen an den Gesetzgeber zur Revision des Mietrechts. Unverändert bleibt die Verfassungsgrundlage zu den Rahmenmietverträgen und deren Allgemeinverbindlichkeit (Art. 109 Abs. 2 BV).

2. Die Grundsätze des neuen Preisschutzes

a) Das Kostenprinzip

Der Mietzins soll grundsätzlich die Kosten des Mietobjektes decken und dem Vermieter eine bankenübliche Verzinsung der investierten Eigenmittel erlauben. Nicht überwälzbar sind jedoch übersetzte Kosten, insbesondere ein übersetzter Erwerbspreis des Mietobjektes. Der zulässige Kostenrahmen ergibt sich aus dem Vergleich mit Mietobjekten von entsprechender Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode. Darüber gibt neu eine verlässliche Mietzinsstatistik Aufschluss. Die so ermittelten statistischen Mietzinse setzen dem Kostenprinzip eine oberste Grenze.

b) Der Anfangsmietzins

Bei Abschluss des Mietvertrages kann der Mietzins anhand einer Renditeberechnung auf seine Zulässigkeit hin überprüft werden (absolute Mietzinsberechnung). Beruht er auf übersetzten Kosten oder lässt sich bei älteren Liegenschaften der ursprüngliche Anlagewert nicht mehr ermitteln, gilt das statistische Mietzinsniveau für vergleichbare Mietobjekte als Massstab für den zulässigen Mietzins.

c) Die Mietzinserhöhungen

Im Verlauf des Mietverhältnisses wird nur noch geprüft, ob sich die Mietzinsentwicklung mit der Kostenentwicklung seit dem Vertragsabschluss deckt. Weiter können Mehrleistungen des Vermieters den Mietzins beeinflussen. Zugestanden wird auch ein Teuerungsausgleich auf dem üblichen Anteil der investierten Eigenmittel. Nur diese relativen Erhöhungsgründe können Mietzinsanpassungen auslösen. Bei jeder Anpassung werden Kosten, Mehrleistung und Teuerung seit dem Vertragsabschluss aufgerechnet. Der Mietzins ist zulässig, wenn er diesen Rahmen nicht übersteigt. Der Vermieter kann diese Entwicklung auf jeden Kündigungstermin hin nachvollziehen. Eine Vorbehaltspflicht für unausgeschöpfte Erhöhungsmöglichkeiten in der Vergangenheit entfällt.

Mieterinnen und Mieter können im Gegenzug auf die gleiche Weise bei jeder Anpassung neu überprüfen, ob sich ihr Mietzins seit dem Vertragsabschluss korrekt entwickelt hat. Sie werden nicht behaftet, wenn sie in der Vergangenheit den Mietzins nicht angefochten haben.

d) Keine Vorbehaltspflicht für unausgeschöpfte Erhöhungsgründe

Der neue Preisschutz kann damit weitgehend auf den unliebsamen Formalismus im Mietrecht verzichten. Ein ausgewiesener Nachholbedarf des Vermieters muss nur noch zu Beginn des Mietverhältnisses durch einen Vorbehalt offengelegt werden. Von vornherein ist beiden Parteien klar, dass der Mietzins der Teuerung, den

Mehrleistungen und der Kostenentwicklung seit Vertragsabschluss angepasst werden kann. Der Vermieter kann diesen Anspruch nicht mehr verwirken, wenn er eine zurückhaltende Mietzinspolitik nicht regelmässig durch Vorbehalte offen legt. Missbräuchliche Mietzinserhöhungen können jedoch im Gegenzug nicht schon deshalb fortgeschrieben werden, weil sie in der Vergangenheit unangefochten blieben.

e) Der transparente Preisschutz

Der neue Preisschutz sagt klar, dass die absolute Berechnungsweise des Mietzinses nur bei der Festlegung der Anfangsmiete zum Zug kommt. Er löst damit das heute verwirliche Nebeneinander von absoluten Erhöhungsgründen (ungenügende Rendite oder Anpassung an die Ortsüblichkeit) und relativen Anpassungsmöglichkeiten (Kostensteigerungen, Mehrleistungen und Teuerung) ab.

Bereits heute richtet sich die Überwälzung der Kostenentwicklung und der Teuerung nach festen Sätzen, die sich aus einer Modellrechnung für Mietliegenschaften ergeben. Sie können daher in allgemein verbindlicher Form festgehalten und publiziert werden. Für beide Mietparteien ist damit leicht überprüfbar, wie sich der Mietzins gestalten darf.

f) Das Kriterium der Ortsüblichkeit entfällt

Schliesslich hebt der neue Preisschutz auch einen fundamentalen Widerspruch im geltenden Mietrecht auf. Als Konzession an die unterschiedlichen politischen Lager versuchte der Gesetzgeber zwischen den Befürwortern der Kostenmiete und den Befürwortern der Marktmiete einen politischen Kompromiss zu schliessen. Er nahm beide Kriterien im Mietrecht auf; das Kostenprinzip und das Marktprinzip in Form der Ortsüblichkeit. Es blieb der Rechtsprechung überlassen, diese widersprüchlichen Gestaltungsregeln durch ein filigranes Begriffsgebäude voneinander abzugrenzen. Der neue Preisschutz entscheidet sich klar für das Kostenprinzip. Dort, wo dieses Prinzip in der Praxis an Grenzen stösst, behilft es sich mit statistisch fundierten Vergleichsmietzinsen. Sie sind im Gegensatz zum heutigen Kriterium der Ortsüblichkeit leicht beweisbar und beiden Vertragsparteien in gleicher Weise zugänglich.

3. Die Grundsätze des neuen Kündigungsschutzes

Die Kündigung einer Wohnung wie auch die Kündigung eines Geschäftslokals kann die Mieterinnen und Mieter hart treffen. Der Umzug löst Kosten und Umtriebe aus. Im weiteren bedeutet eine Kündigung unter Umständen, dass gewachsene Beziehungsnetze zerstört werden, ein Teil des Kundenstamms eines Geschäftsmieters verloren geht und sich existentielle Fragen stellen, wenn das Angebot an zahlbaren Ersatzobjekten knapp ist. Die «ewige Miete» bindet demgegenüber den Vermieter in ungebührlicher Weise und lässt auf Dauer eine vernünftige Bewirtschaftung der Mietobjekte nicht zu. Schliesslich kann dem Vermieter auch nicht verwehrt werden, das Mietobjekt dereinst selbst zu nutzen oder seinen Angehörigen zugute zu halten. Der neue Kündigungsschutz gesteht dem Vermieter daher schützenswerte Interessen an einer Kündigung zu. Neu wird er dafür aber beweispflichtig. Es wird Aufgabe der Rechtsprechung sein, die schützenswerten Interessen im Einzelfall zu prüfen, falls die Vermieterkündigung angefochten wird. Der Verfassungstext enthält lediglich eine beispielhafte Aufzählung jener Gründe und Motive, die nicht mehr als schützenswert erachtet werden können. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Sie umfasst in allgemeiner Formulierung jene Kündigungen, die schon nach bisherigem Recht gegen Treu und Glauben verstossen. Neu wird klargestellt, dass eine Kündigung in den folgenden Fällen angefochten werden kann: Wenn sie im Hinblick auf unverhältnismässige Renovations- oder Abbruchvorhaben erfolgt, um durch Wiedervermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder wenn sie zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum ausgesprochen wird.

II. Kommentar zu den einzelnen Artikeln

Abs. 1, zweiter Satz

Die Initiative übernimmt den geltenden Verfassungsartikel von Art. 109 Absatz 1 weitgehend unverändert. Er beauftragt den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Der Grundsatz der Missbrauchsgesetzgebung wird im Rahmen des Preisschutzes beibehalten. Beibehalten wird auch die Anfechtbarkeit verpönter Kündigungen sowie die Möglichkeit der befristeten Erstreckung von Mietverhältnissen. Anfechtbar sind neu jedoch nicht nur missbräuchliche Kündigungen, sondern darüber hinaus drückt der neue Begriff der «ungerechtfertigten Kündigungen» in Verbindung mit Abs. 3 lit. g aus, dass es Sache des Vermieters ist, im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens seine Kündigung zu rechtfertigen.

Abs. 1

Dieser Absatz beauftragt den Gesetzgeber, das bestehende Mietrecht im achten Titel des Obligationenrechts verankert nach den Grundsätzen des eingefügten Verfassungsabsatzes zu revidieren. Er beschränkt sich dabei auf die wichtigsten Grundsätze in der Meinung, dass im übrigen über eine ganze Reihe von weiteren Bestimmungen des Mietrechts tragfähige Kompromisse gefunden wurden.

Abs. 3 lit.a (Anfangsmietzins)

Übersetzter Ertrag

Der missbräuchliche Anfangsmietzins wird mit den bisherigen Begriffen von Art. 269 OR definiert. Er wird missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Ergänzt wird diese Definition damit, dass einerseits der Ertrag und andererseits die überwälzbaren Kosten der Mietsache begrenzt werden.

Anders als im bisherigen Art. 269 OR bleibt bei der Ertragsrechnung nicht nur ein offensichtlich übersetzter Kaufpreis unberücksichtigt. Neben dem Kaufpreis können auch die Erstellungskosten, jede andere Art von Erwerbspreis und die wertvermehrenden späteren Investitionen nicht mehr überwältzt werden, wenn sie übersetzt sind. Es ist nicht mehr erforderlich, dass sich diese Kosten zudem als «offensichtlich» übersetzt erweisen.

Übersetzte Kosten

Ob ein Kaufpreis offensichtlich übersetzt ist, beurteilt sich nach geltender Rechtsprechung danach, ob er den Ertragswert vergleichbarer Mietobjekte offensichtlich übersteigt. Es ist Sache der Mieterinnen und Mieter, diesen schwierigen Beweis zu liefern und eine genügende Anzahl Mietzinsbeispiele von Objekten vorzulegen, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind. Dieser Nachweis definiert zudem nur, welcher Anlagewert der Renditeberechnung höchstens zugrunde gelegt werden darf. Ausgehend von diesem Anlagewert wird die Renditeberechnung vorgenommen. Sie ermittelt den Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital und stellt dazu die Mietzinseinnahmen den Kapital-, den Unterhalts-, den Betriebs- und den Verwaltungskosten gegenüber. Im Ergebnis liegt der zulässige Mietzins nach einer solchen Berechnungsart bis zu 20% über dem nachgewiesenen ortsüblichen Niveau.

Neu wird das Kriterium der Ortsüblichkeit durch die statistisch erfassten Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbarer Mietobjekte ersetzt. Die Übergangsbestimmungen von Art. 23 Abs. 2 verpflichten den Bund, im Zusammenarbeit mit den Kantonen eine entsprechende amtliche Statistik zu führen. Heute fehlen solche Statistiken in hinreichend detaillierter Form weitgehend. Ausgebaute amtliche Statistiken, wie diejenige des Kantons Genf, zeigen allerdings, dass das durchschnittliche Mietzinsniveau deutlich tiefer liegt als allgemein angenommen.

Die statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte begrenzen nicht nur den zulässigen Anlagewert, sondern gelten direkt als oberste Grenze des zulässigen Anfangsmietzinses. Der Anfangsmietzins ist mit andern Worten in jedem Fall missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache

erzielt wird. Er wird aber auch missbräuchlich, wenn der rechnerisch korrekte Ertrag zu einem Mietzins führt, der die statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt.

Zulässiger Ertragssatz

Die zulässige Höhe des Ertrags richtet sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittzinssatz für Hypotheken. In dieser Höhe darf der Vermieter die tatsächlichen Eigeninvestitionen verzinsen, solange sie sich im Rahmen des risikotragenden Kapitalanteils bewegen (max. 40% des Anlagewertes). Ein überschüssender Eigenkapitalanteil wird dagegen wie Fremdkapital verzinst.

Behelfsgrösse der statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte

Für ältere Liegenschaften, deren Anlagewert nicht mehr ermittelt werden kann, gilt folgerichtig der statistische Mietzins für vergleichbare Mietobjekte als höchstzulässiger Anfangsmietzins. Neubauten dagegen können, solange für sie noch kein statistischer Mietzins gilt, erstmals nach ausgewiesener Ertragsrechnung vermietet werden. Dabei ist weiterhin nur die Berechnung des Bruttoertrags möglich, solange noch keine Angaben über die tatsächlichen Unterhalts und Betriebskosten vorliegen. Bei einem späteren Mieterwechsel werden aber auch für Neubauten die mittlerweile aussagekräftigen statistischen Mietzinsdaten über Mietobjekte ihrer Bauperiode bei übersetzten Kosten die Ertragsrechnung korrigieren.

Abs. 3 lit. b (Mietzinsanpassungen)

Kostenentwicklung, Teuerung und Mehrleistungen

Während dem der Anfangsmietzins absolut berechnet wird, folgen die Mietzinsanpassungen im Verlauf des Mietverhältnisses nur noch den bereits heute zulässigen relativen Erhöhungsgründen (Art. 269a lit. b und e). Dazu zählen Mehrleistungen des Vermieters, und die schon nach geltendem Art. 12 VMWG definierten Kosten (insbesondere Hypothekarzinsen, Gebühren, Objektsteuern, Baurechtzinse, Versicherungsprämien sowie Unterhaltskosten). Weiter soll der Vermieter zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals einen entsprechenden Teuerungsausgleich erhalten.

Das Mietrecht geht davon aus, dass 30% des Mietzinses Betriebs und Unterhaltskosten abdecken und von den übrigen 70% der Miete insgesamt 40% der Verzinsung des Eigenkapitals dienen. Nach dieser Modellrechnung beträgt der Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital aufgerundet 30% der allgemeinen Teuerungsentwicklung.

Geglätteter Hypothekarzinssatz

Neu soll als Grundlage für die Anpassung der Mietzinse nicht mehr der aktuelle, variable Hypothekarzinssatz dienen, sondern ein über fünf Jahre berechneter Durchschnittzinssatz für Hypotheken. (Die Nationalbank publiziert monatlich die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekenformen). Die Mietzinsentwicklung wird damit von den kurzfristigen Schwankungen der variablen Hypothekarzinssätze abgekoppelt. Ziel ist eine Verstetigung dieser Kostenkomponente. Sie führt zu einer allmählichen Angleichung der Mietzinse an das mittelfristige Hypothekarzinsniveau. Bei grösseren Ausschlägen der variablen Hypotheken trägt der Mieter oder die Mieterin das Risiko, dass Senkungen erst mit zeitlicher Verzögerung zu einer Herabsetzung des Mietzinses führen. Umgekehrt trägt der Vermieter das Risiko, dass Zinssatzerhöhungen ebenfalls erst mit zeitlicher Verzögerung überwältigt werden können. Auf Dauer rechnet der Durchschnittzinssatz jedoch die Erhöhungs- und die Senkungsansprüche automatisch miteinander auf.

Seit längerem wird behauptet, dass der mietrechtliche Referenzzinssatz nicht die tatsächliche Situation auf dem Hypothekarmarkt widerspiegeln. Es zeige sich eine deutliche Tendenz der Banken, Hypothekarzinsmodelle auf die individuellen Bedürfnisse der Investoren zuzuschneiden. Gleichzeitig verliere der heute im Mietrecht massgebliche Referenzzinssatz der örtlichen Kantonalbank immer mehr an Aussagekraft. Eine Darstellung der durchschnittlichen Verzinsung sämtlicher Hypotheken – und die Abweichung zum geltenden

mietrechtlichen Hypothekarzins – zeigt, dass die Differenzen in den letzten zehn Jahren nur sehr marginal sind. Konkurrenz herrscht in erster Linie bei den Angeboten unterschiedlicher Hypothekarformen, mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinssätzen. Über alles gesehen entspricht die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekendarlehen der durchschnittlichen Verzinsung der Refinanzierungsgelder plus dem Margenzuschlag. Mietzinsanpassungen nach festen Überwälzungssätzen

Bereits heute sieht das Mietrecht für die Überwälzung der Teuerung und der Hypothekarzinsentwicklung aufgrund einer Modellrechnung für Mietliegenschaften feste Überwälzungssätze vor (Art. 16 und 13 VMWG). Zudem besteht ein weitgehendes Einvernehmen, auch für die jährliche Teuerung der Unterhalts- und Betriebskosten einen Pauschalsatz zuzugestehen. In der Praxis hat sich dies bewährt. Es ist weiterhin wünschbar, den Vertragsparteien auf diese Art eine einfache Hilfe für die korrekte Berechnung der Mietzinsgestaltung zur Verfügung zu stellen.

Dieses Instrument gewinnt im neuen Preisschutz an Bedeutung, da sich die Mietzinsentwicklung nur noch nach den relativen Erhöhungsgründen gemäss Kostenprinzip richtet. Eine absolute Überprüfung des Mietzinses aufgrund einer Renditeberechnung oder im Quervergleich mit den statistischen Mietzinsen für vergleichbare Mietobjekte entfällt. Im Verlauf des Mietverhältnisses kann daher die zulässige Mietzinsgestaltung sieht man von der Überwälzung von Mehrleistungen ab in verbindlicher Form berechnet und publiziert werden. Abschaffung der Ortsüblichkeit

Bei der Mietzinsgestaltung wird im laufenden Mietverhältnis das Kostenprinzip in reiner Form durchgeführt. Eine periodische Anpassung der Mietzinse an das ortsübliche Niveau (Marktprinzip) ist nicht mehr möglich. In der Praxis kommt dieses Marktprinzip allerdings bereits heute nur in seltenen Ausnahmefällen zum Zug. Da bisher hinreichend detaillierte Mietzinsstatistiken fehlten, war es für die Vermieter sehr schwierig, das angerufene ortsübliche Mietzinsniveau nachzuweisen. Zudem wurde dieser Erhöhungsgrund nur zugelassen, wenn der Mietzins während eines statistisch erheblichen Zeitraums, in der Regel während 5-7 Jahren, unverändert geblieben ist.

Vorbehaltspflicht entfällt

Der neue Preisschutz kommt für die zulässigen Mietzinsanpassungen im Laufe des Mietverhältnisses ohne Vorbehaltspflicht aus. Kostenentwicklung, Teuerung und Mehrleistungen werden bei jeder Mietzinsanpassung ab Vertragsabschluss aufgerechnet. Die Mietzinsanpassung ist zulässig, wenn sie sich mit dieser Entwicklung deckt. Die vom Bundesgericht entwickelte relative Methode, die den Vermieter auf der Begründung seiner letzten Mietzinsanpassung behaftet, wird neu zumindest für die Überwälzung der Kostenentwicklung und der Teuerung entbehrlich. Ein ausgewiesener Nachholbedarf kann auf jeden Kündigungstermin hin realisiert werden. Andererseits können Mieterinnen und Mieter bei jeder Anpassung neu überprüfen, ob sich der Mietzins mit der Teuerung und mit der Kostenentwicklung seit dem Vertragsabschluss deckt und unangefochten gebliebene missbräuchliche Mietzinserhöhungen damit verrechnen. Die relativen Erhöhungsgründe werden seit Vertragsabschluss immer linear aufgerechnet.

Keine absoluten Erhöhungsgründe zugelassen

Die Einrede einer mangelnden oder übersetzten Rendite steht im Verlauf des Mietverhältnisses keiner Vertragspartei zu. Sie kann weder einen Mietzinsherabsetzungsanspruch infolge eines gesunkenen Hypothekarzinssatzes noch eine nach relativen Erhöhungsgründen ausgewiesene Mietzinserhöhung zu Fall bringen.

Abs. 3 lit. c (Mietzins nach Handänderung)

Die strenge Unterscheidung zwischen der absoluten Mietzinsberechnung für Anfangsmieten und der relativen Berechnungsart ab Vertragsabschluss im laufenden Mietverhältnis wird einzig im Fall einer Handänderung des Mietobjektes durchbrochen. In diesem Fall kann der neue Eigentümer und Vermieter den Mietzins seiner neuen Renditeberechnung anpassen. Dabei gelten die Regeln für die Festlegung von Anfangsmietzinsen ana-

log. Spekulative Preise können jedoch nicht überwältigt werden. Auch nach einer Handänderung gilt, dass der Mietzins höchstens bis zum Niveau der statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte angepasst werden kann. Der neue Eigentümer ist zudem gehalten, erhebliche Mietzinserhöhungen gestaffelt vorzunehmen. Erheblich ist eine Erhöhung, die zehn Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt.

Abs. 3 lit. d (Nebenkosten)

Das geltende Mietrecht (Art. 257a OR) erlaubt, Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen vertraglich als Nebenkosten auszuscheiden. Je nach Region haben sich im Rahmen dieser Regelung unterschiedliche Gebräuche herausgebildet. Während es im Tessin und in der Romandie während langer Zeit üblich war, nur die Heizkosten als Nebenkosten auszuscheiden, haben sich in weiten Teilen der Deutschschweiz auch Kosten für die Hauswartung und das Kabelfernsehen als Nebenkosten eingebürgert. Insbesondere im Kanton Tessin zeigt sich vermehrt die Tendenz, das Mietobjekt relativ günstig auszuschreiben und die tatsächlichen Mietkosten hinter einem bewusst zu tief angesetzten Akontobeitrag für die Nebenkosten zu verstecken. Die tatsächlichen Mietkosten treten in diesen Fällen oft erst nach Vorliegen der ersten Nebenkostenabrechnung zu Tage.

Soweit diese Tendenzen zu problematischen Entwicklungen führen, sollen die Kantone Einschränkungen vorsehen können. Diese sollen den Katalog der zulässigen Nebenkosten auf jene Kosten beschränken, die verbrauchsabhängig anfallen. Dazu zählt insbesondere der Verbrauch von Wasser, Heizenergie und Allgemeinstrom. Nicht verbrauchsabhängig sind dagegen z.B. pauschalierte Grundgebühren, Hauswartkosten oder das Serviceabonnement für den Lift.

Abs. 3 lit. c (Formularpflicht auch für Anfangsmieten)

Das System der Missbrauchsgesetzgebung definiert den Missbrauch, überlässt die Kontrolle darüber aber den Mieterinnen und Mietern. Wie bisher müssen daher Mietzinserhöhungen und andere Forderungen der Vermieter auf einem amtlich genehmigten Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden (Art. 269 d OR). Nach wie vor soll die Begründung den Mieterinnen und Mietern erlauben, die Forderung des Vermieters auf ihre Zulässigkeit hin zu überprüfen und ihre Anfechtbarkeit abzuklären.

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR wurde bisher in den Kantonen Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg und Zug die Formularpflicht für Anfangsmieten gesetzlich verankert. Sie ist jedoch nach geltendem Recht an die Voraussetzung gebunden, dass Wohnungsmangel herrscht.

Der neue Preisschutz gibt den Mieterinnen und Mietern im Gegensatz zur geltenden Rechtspraxis keine Möglichkeit mehr, einen missbräuchlichen Anfangsmietzins im Verlauf des Mietverhältnisses zu korrigieren und mit dem Hinweis auf einen bereits übersetzten Ertrag jede weitere Mietzinserhöhung abzuwenden. Diese Vereinfachung im Preisschutz bedingt, dass die Mieterinnen und Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages auf die Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses mit dem amtlich genehmigten Formular hingewiesen werden. Die Einführung der Formularpflicht für Anfangsmieten besteht damit kraft Bundesrecht neu in allen Kantonen und ist nicht mehr an die Voraussetzung der Wohnungsnot gebunden.

Die Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses ist schon nach geltendem Recht gegeben (Art. 270 Abs. 1 OR). Eine familiäre oder persönlichen Notlage oder eine erheblichen Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel entfällt neu als Voraussetzung der Anfechtungsmöglichkeit.

Bereits heute sind Mietzinserhöhungen und andere Forderungen nichtig, wenn sie nicht formgerecht angezeigt und begründet werden (OR Art. 269d Abs. 2). Dagegen sind die Folgen dieser Verletzungen bei Anfangsmietzinsen im heutigen Mietrecht nicht geregelt. Der neue Preisschutz stellt klar, dass in diesem Fall ein Mietvertrag zustande kommt, wobei als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters gilt.

Abs. 3 lit. f (Ausnahmen vom Preisschutz)

Bereits heute sind behördlich kontrollierte Mietzinse vom Geltungsbereich des Preisschutzes ausgenommen (Art. 253b Abs. 3 OR). Im weiteren kann der zulässige Mietzins auch abweichend vom Preisschutz durch allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge definiert werden (Art. 269a lit. f OR). Die Gestaltungsfreiheit durch Rahmenmietverträge regelt mittlerweile das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung.

Der neue Preisschutz behält diese Ausnahmen bei. Darüber hinaus eröffnet er die Möglichkeit, für gemeinnützige Wohnträger, so beispielsweise Stiftungen und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, abweichende Preisschutzbestimmungen zu erlassen. Damit wird der alten Forderung Rechnung getragen, den Mietzinsmodellen von Mietgenossenschaften oder ähnlichen Organisationen mehr Spielraum zu geben und die Widersprüche zwischen Genossenschaftsrecht und Mietrecht zu lösen. Die Mieterinnen und Mieter von gemeinnützigen Wohnträgern haben jedoch Anspruch auf einen mindestens gleichwertigen Preisschutz und behalten die Möglichkeit, eine missbräuchliche Mietzinsgestaltung anzufechten.

Abs. 3 lit. g (Anfechtbarkeit ungerechtfertigter Kündigungen)

Beibehaltung der Erstreckungsmöglichkeit

Bereits Abs. 1 der Initiative sieht die Anfechtungsmöglichkeit ungerechtfertigter Kündigungen und die Möglichkeit der befristeten Erstreckung des Mietverhältnisses vor. In Abs. 1 bis lit. g werden die Grundsätze des neuen Kündigungsschutzes ausgeführt. Die Neuerungen beziehen sich ausschliesslich auf die anfechtbaren Kündigungen.

Formularpflicht für Vermieterkündigungen

Das geltende Mietrecht verpflichtet den Vermieter, die Kündigung mit einem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen (Art. 266 I Abs. 2). Diese Verpflichtung ergibt sich ohne weiteres aus der Anfechtungsmöglichkeit von Vermieterkündigungen und wird daher nicht mehr ausdrücklich erwähnt. Es ist Sache der Mieterinnen und Mieter, eine ungerechtfertigte Kündigung fristgerecht anzufechten.

Vermieter muss seinen Kündigungsgrund nachweisen

Bisher gelten Kündigungen als anfechtbar, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen (Art. 271 OR). Der geltende Kündigungsschutz stellt die Vermutung auf, dass eine Vermieterkündigung innert drei Jahren nach einer erfolgreichen Auseinandersetzung mit dem Vermieter gegen Treu und Glauben verstösst, es sei denn dass der Vermieter einen dringenden Eigenbedarf oder ausserordentliche Kündigungsgründe nachweisen kann (OR Art. 271 a Abs. 1 lit.e in Verbindung mit Abs. 2 und 3).

Ausserhalb dieses gesetzlichen Kündigungsschutzes gilt eine Vermieterkündigung grundsätzlich als gültig. Es ist Sache der Mieterin oder des Mieters, den Beweis zu führen, dass die Vermieterkündigung grundlos, aus einem unverhältnismässigen oder einem vom Gesetz verpönten Grund erfolgt. Den Mieterinnen und Mietern wird dabei oft die Beweislast für innere Beweggründe auferlegt, die schwer nachweisbar sind. Insofern ist der geltende Kündigungsschutz schon im Ansatz unbefriedigend. Zudem wurde er von der Rechtsprechung verwässert. Allein die Tatsache, dass der Vermieter wegen einer Fehlkalkulation des Anfangsmietzinses oder wegen einer Verletzung der geltenden Vorbehaltspflicht keine weiteren Mietzinserhöhungen mehr vornehmen kann, berechtigen ihn das Mietverhältnis zu kündigen. Der neue Kündigungsschutz verlangt, dass der Vermieter seinen Kündigungsgrund nachweist. Geschützt wird die Kündigung, wenn er dafür einen gerechtfertigten Grund vorlegen kann. Zu prüfen ist in diesem Fall nur noch, ob die Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine angemessene, befristete Erstreckung haben. Hat der Vermieter jedoch keinen gerechtfertigten Kündigungsgrund, ist die Kündigung auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters ungültig zu erklären.

Gerechtfertigte Kündigungen

Die gerechtfertigten Kündigungsgründe werden von der Initiative nicht näher definiert. Ob der Vermieter ein schützenswertes oder verhältnismässiges Interessen an seiner Kündigung hat, muss im Einzelfall anhand der konkreten Umstände geprüft werden. Zu den schützenswerten Interessen gehört jedenfalls weiterhin ein nachgewiesener Eigenbedarf. Der Vermieter muss den Mietvertrag auflösen können, wenn dies die einzige Möglichkeit ist, sich vor Mietzinsverlusten zu schützen. Es versteht sich auch, dass schwerwiegende Vertragsverletzungen seitens der Mieterinnen und Mieter einen gerechtfertigten Kündigungsgrund darstellen können. Im Einzelfall wird zu prüfen sein, ob verhältnismässige Renovations- oder Abbruchvorhaben eine Kündigung rechtfertigen. Es ist jedoch auch denkbar, dass schwerwiegende Unverträglichkeiten in der Nachbarschaft unter Umständen die Kündigung rechtfertigen.

Schwerwiegende Vertragsverletzungen seitens der Mieterinnen und Mieter berechtigen heute nach vorgängiger Abmahnung, das Mietverhältnis kurzfristig zu kündigen (Art. 257d OR, Art. 257f OR). Zudem sieht das geltende Mietrecht bei Vorliegen wichtiger Gründe, bei Konkurs oder beim Tod des Mieters die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung vor (Art. 266g 266i OR). Der neue Kündigungsschutz steht dieser besonderen Ausgestaltung einzelner Kündigungsgründe nicht entgegen.

Ungerechtfertigte Kündigungen

Sämtliche nach geltendem Recht missbräuchliche Kündigungen (Art. 271 und 271a OR) werden vom neuen Begriff der «ungerechtfertigten Kündigung» erfasst. Die heute verpönten Kündigungsgründe von Art. 271a Abs. 1 lit. a, b, d -f, sowie Abs. 2 betreffen allesamt Fälle, in der eine Vermieterkündigung ausgesprochen wird, weil der Mieter in guten Treuen Rechte geltend macht oder um ihn davon abzuhalten. Die Initiative umfasst diese Fälle der anfechtbaren Kündigung mit einer zusammenfassenden Formulierung. Sie geht dabei allerdings etwas über das geltende Recht hinaus. Verpönt sind auch jene Kündigungen, die ausgesprochen werden, weil der Vermieter den Mieterinnen und Mietern zuvorkommen will, ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis überhaupt geltend zu machen.

Insbesondere unverhältnismässige Erneuerungen, Abänderungen oder Abbruchvorhaben

Es besteht eine gewisse Gefahr, dass die Bestimmungen des Preisschutzes mit eigentlichen Luxusrenovierungen oder mit dem Abbruch einer älteren Liegenschaft umgangen werden. Die vernünftige Bauerhaltung ist dagegen weiterhin wünschbar und erforderlich. Unerwünscht ist jedoch auch aus volkswirtschaftlicher Sicht, dass günstiger Wohnraum durch eigentliche Luxusrenovierungen oder unnötige Abbrüche verschwindet. Ob ein Renovations- oder Abbruchvorhaben unverhältnismässig ist, richtet sich nach den Kriterien der vernünftigen Bauerhaltung und der üblichen Anpassung an veränderte Komfortbedürfnisse. Verhältnismässig ist dabei die Erhaltung des Wohnungsstandards. Bei einem Mietobjekt, das auf gehobene Komfortansprüche ausgerichtet ist, wird im Rahmen einer umfassenden Renovation weiterhin ein exklusiverer Standard zugestanden werden müssen. Ein in Billigbauweise erstellter Wohnraum soll jedoch nicht zu einem luxuriösen Mietobjekt emporstilisiert werden.

Bereits nach geltendem Recht kann der Vermieter Erneuerungen und Änderungen nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind (Art. 260 Abs. 1 OR). Der neue Kündigungsschutz verhindert, dass diese Schranke mit einer Kündigung durchbrochen werden kann. Den Begriff der «Zumutbarkeit» definiert er mit der «Verhältnismässigkeit» des baulichen Eingriffs.

Insbesondere Kündigungen zur Umgehung des Preisschutzes

Es versteht sich, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie ausgesprochen wird, um den Preisschutz zu umgehen. Verpönt werden daher Kündigungen, die erfolgen, um so vom bisherigen Mieter oder bei einem Mieterwechsel einen höheren Mietzins zu erzielen.

Nach heutiger Rechtsprechung wird dagegen eine Vermieterkündigung geschützt, wenn sie nur erfolgt,

um den Mietzins durch Wiedervermietung anheben zu können. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter die zulässigen Anpassungsgründe im bisherigen Mietverhältnis bereits ausgeschöpft hat und damit nachweislich eine ungenügende Rendite erzielt oder das ortsübliche Niveau nicht erreicht. Da der Vermieter nach heutigem Recht einen Nachholbedarf verwirkt, wenn er ihn nicht durch einen gültigen Vorbehalt ausweist, wurde ihm diese Korrekturmöglichkeit zugestanden.

Der neue Preisschutz verzichtet weitgehend auf diese Vorbehaltspflicht. Damit entfällt auch die Notwendigkeit, den zulässigen Mietzins notfalls durch eine Kündigung und Wiedervermietung zu ermöglichen. Fehlkalkulationen des Vermieters bei der Festsetzung des Anfangsmietzinses oder Lockmieten sollen dagegen nicht mit einer Kündigungsmöglichkeit belohnt werden.

Insbesondere Kündigungen im Hinblick auf die Umwandlung von Mietobjekten in Stockwerkeigentum

Die sogenannte «Congé Vente»-Kündigung, frei übersetzt «Kündigung oder Kauf» ist bereits im geltenden Mietrecht (Art. 271a Abs. 1 lit. c OR) verpönt. Eine Kündigung kann danach ungültig erklärt werden, wenn sie ausgesprochen wird, um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen. Das ist der Fall, wenn sie im Zusammenhang mit einem Kaufangebot ausgesprochen wird und den Mieter so vor die unzulässige Wahl stellt, zu kaufen oder auszuziehen.

Der neue Kündigungsschutz übernimmt diesen Fall der anfechtbaren Kündigung, ergänzt ihn jedoch um eine weitere Spielart des «Congé Vente». Ungeschützt bleibt der Mieter, wenn zunächst die Kündigung ausgesprochen und das Mietobjekt danach einem Dritten zum Kauf angeboten wird. Die Kündigung ist daher neu bereits schon dann anfechtbar, wenn sie im Zusammenhang mit der Überführung der Mietliegenschaft in Stockwerkeigentum oder analoge Eigentumsformen erfolgt. Nach wie vor bleibt zulässig und im übrigen auch wünschbar, dass vor einem Verkauf der Liegenschaft auch die Mieterinnen und Mieter als mögliche Kaufinteressenten begrüsst werden. Die Verhandlungen über die Kaufsbedingungen dürfen jedoch nicht unter Kündigungsdruck erfolgen.

Der Überführung in Stockwerkeigentum sind analoge Eigentumsformen gleichgestellt. Dazu gehört beispielsweise, dass das Nutzungsrecht an einem Mietobjekt durch wirtschaftliche Beteiligung an der Liegenschaft in Form von Wertpapieren erworben wird.

Weitere ungerechtfertigte Kündigungen

Die Initiative zählt die ungerechtfertigten Kündigungsgründe nur beispielhaft auf. Es ist dem Gesetzgeber überlassen, den beispielhaften Katalog der ungerechtfertigten Kündigungen zu erweitern und die einzelnen Grundsätze näher auszugestalten. Dabei wird er im vorgegebenen Sinn die Lücken des geltenden Kündigungsschutzes schliessen müssen.

III. Übergangsbestimmungen zu Art. 109 (Mietwesen)

Der neue Verfassungsartikel ist nicht direkt anwendbares Recht. Er bedingt eine Revision der Bestimmungen des Obligationenrechts über den Mietvertrag. Erfahrungsgemäss dauert eine derartige Gesetzesrevision Jahre. Der Bundesrat wird daher beauftragt, einer unerwünschten Vorwirkung im Vorfeld dieser parlamentarischen Beratungen mit dem Erlass von Vollzugs- und Übergangsbestimmungen entgegenzuwirken.

Der Wechsel vom geltenden Überwälzungsmechanismus zum System des geglätteten Hypothekenzinssatzes muss in der bundesrätlichen Verordnung vorgesehen werden. Der Durchschnittzinssatz für Hypotheken wird nicht von Anfang an über fünf Jahre hinweg berechnet. Tritt die bundesrätliche Verordnung in Kraft, gilt noch kein Durchschnittswert. Ein Jahr nach Inkrafttreten wird auf einen über ein Jahr berechneten Durchschnittzinssatz abgestellt. Erst fünf Jahre nach Inkrafttreten der bundesrätlichen Verordnung kommt der fünfjährige Durchschnittzinssatz zur Geltung. Ausserdem ist eine Anpassung der noch unter der alten

Regelung festgelegten Hypothekarzinnsbasis des Mietzinses an den geglätteten Hypothekarzinssatz erst möglich, wenn diese Basis während der Einlaufzeit des geglätteten Hypothekarzinssatzes um wenigstens ein halbes Prozent vom massgebenden Durchschnittzinssatz abweicht. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass allein der Wechsel vom alten zum neuen System Mietzinsanpassungen auslöst.

Im weiteren wird der Bund verpflichtet, in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine aussagekräftige Mietzinsstatistik zu führen.

Anhang 3

Gegenüberstellung geltendes Recht / neues Recht (Gegenvorschlag)/ Initiative »Ja zu fairen Mieten«

Gegenstand	Geltendes Recht	Neues Recht	Initiative «Ja zu fairen Mieten»
Geltungsbereich (Art. 253b)	Wohn- und Geschäftsräume Keine Geltung für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen.	Wohnräume, Geschäftsräume von Betrieben mit mehr als 2,5 Mio. Fr. Umsatz oder mind. 20 Angestellten können nach Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen werden. Keine Geltung für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 150 m ² Nettowohnfläche	Gemäss geltendem Recht
Definition des Missbrauchs (Art. 269)	– übersetzter Ertrag – auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhend	Überschreitung von mehr als 15% der vergleichbaren Mietzinse (Vergleichsmieten«).	– übersetzter Ertrag – auf übersetzten Kosten beruhend
Festlegung des Anfangsmietzins (ohne Handänderung) (Art. 270)	Frei, der Mieter kann den Anfangsmietzins aber innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache als missbräuchlich anfechten.	Frei, doch generelle Überprüfung mit Vergleichsmiete möglich.	Frei, der Mieter kann den Anfangsmietzins aber als missbräuchlich anfechten (gem. geltendem Recht). Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der über den durchschnittlichen statistischen Mietzinsen liegt.
Ordentliche Mietzinsanpassungen	indexierter Mietzins (Art. 269b), gestaffelter Mietzins (Art. 269c), Änderung des Hypothekarzinsatzes, Steigerung Unterhaltskosten, Mehrleistungen, 40% der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital (Art. 269a)	maximal 100% des Durchschnitts der Teuerung der vergangenen 2 Jahre (massgebend ist das Kalenderjahr, nicht das Vertragsjahr), gestaffelter Mietzins, Mehrleistungen, Umsatzabhängigkeit (Art. 269b)	– Ausgleich der Kostenentwicklung – Abgeltung der Mehrleistungen – Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals. (die Veränderung des Hypothekarzinsatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz)
Kappungsgrenze bei Indexierung (Kompetenz Bundesrat)	–	Bei mehr als 5% Teuerung während mehr als 2 aufeinanderfolgenden Jahren (Art. 269c Abs. 2)	–
Überprüfungsmöglichkeit durch Mieter	Herabsetzungsbegehren bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen (Art. 270a) Einredeweise bei Erhöhungen (Art. 270b)	Alle 5 Jahre anhand der Vergleichsmiete (Art. 270b) Einredeweise bei Erhöhungen (mit Ausnahme der Handänderung beschränkt auf den jeweiligen Erhöhungsgrund) (Art. 270a)	Herabsetzungsbegehren bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen Einredeweise bei Erhöhungen

Gegenstand	Geltendes Recht	Neues Recht	Initiative «Ja zu fairen Mieten»
Überwälzung wertvermehrender Erneuerungen	In der Regel 50-70% (Art. 14 VMWG)	In der Regel 50-70% (Art. 269e)	Gemäss geltendem Recht
Mietzinsstaffelung nach wertvermehrenden Erneuerungen	Keine obligatorische Staffelung	Pro Jahr nicht mehr als 20 % Mietzinserhöhung (Art. 269e)	Keine obligatorische Staffelung
Mietzinsanpassungen nach Handänderung	Gestützt auf einen nicht übersetzten Kaufpreis (Art. 269)	Erhöhung an die Vergleichsmieten, jedoch jährlich nicht mehr als 10 % gegenüber Vormiete (Art. 269f)	Erhöhung bis zu dem für den Anfangsmietzins zulässigen Niveau gemäss statistischen Mietzinsen möglich, jedoch jährlich nicht mehr als 10 % gegenüber Vormiete.
Mitteilung von Mietzins-erhöhungen und anderen Änderungen	Mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular (Art. 269d)	Mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular (Art. 269g)	– Auf einem amtlich genehmigten Formular (gilt auch für den Anfangsmietzins) – Frist gemäss geltendem Recht.
Unveränderte Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	Art. 270e	Art. 270c	Gemäss geltendem Recht
Gemeinnützige Wohnbauträger	–	Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln. (Art. 269h)	Die Gesetzgebung kann für gemeinnützige Wohnträger Ausnahmen vorsehen. Diese müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor Missbrauch gewährleisten.
Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 271-273c)	Die Kündigung kann angefochten werden, wenn sie missbräuchlich ist.	Gemäss geltendem Recht	- Die Kündigung kann angefochten werden, wenn für sie kein gerechtfertigter Grund vorliegt. - Die Beweislast für das Bestehen eines solchen Grundes trägt die Vermieterschaft.
Kompetenz Schlichtungsbehörden (Art. 274a)	Bei Mietzinshinterlegung, Kündigungsschutz, Erstreckung des Mietverhältnisses	Zusätzlich in allen übrigen Fällen bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken	Gemäss geltendem Recht
Übergangsbestimmungen	–	Vorgängige Berichtigung des Mietzinses gemäss Stand des Hypothekarzinssatzes (Art. 3)	Der Bundesrat erlässt auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen.

Anhang 4

Die Teilrevision des Mietrechts

Änderung vom 13. Dezember 2002

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999, beschliesst:

Das Obligationenrecht wird wie folgt geändert:

Art. 253b Absatz 2

2 Sie gelten nicht für die Miete von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 500 000 Franken gemäss letztem Jahresabschluss oder mindestens 20 Beschäftigten im Zeitpunkt des Mietvertragschlusses, sofern die Parteien dies vereinbaren. Ferner gelten sie nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche.

Art. 269 A. Missbräuchliche Mietzinse I. Im Allgemeinen

1 Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume.

2 Der Bund ermittelt Vergleichsmieten nach den Kriterien von Absatz 1 mindestens einmal jährlich; dabei stützt er sich auf Mietzinsstatistiken oder vergleichbare Instrumente. Er hört die Kantone sowie Mieter- und Vermieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, an.

Art. 269a II. Anfangsmietzinse

Der Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume gemäss Artikel 269 um mehr als 15 Prozent überschreitet.

Art. 269b B. Mietzinserhöhungen I. Im Allgemeinen

Eine Mietzinserhöhung kann vorgenommen werden, wenn sie:

- a. sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (Art. 269c) stützt;
- b. sich auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrags stützt;
- c. auf Grund vereinbarter Staffelung (Art. 269d) erfolgt;
- d. sich bei Geschäftsräumen auf eine Vereinbarung stützt, wonach der Mietzins ganz oder teilweise vom Umsatz des Geschäfts abhängt;
- e. durch Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269e) begründet ist.

Art. 269c II. Nach Landesindex der Konsumentenpreise

1 Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen, wobei er auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen hat.

2 Übersteigt die Jahreststeuerung während zwei aufeinander folgenden Jahren 5 Prozent, so ordnet der Bundesrat eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes an.

Art. 269d III. Bei vereinbarter Staffelung oder Umsatzabhängigkeit

1 Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;

- b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird;
 - c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.
- 2 Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse oder Mietzinsanteile, die bei Geschäftsräumen der Umsatzentwicklung des Geschäftes folgen, nicht anfechten.

Art. 269e IV. Bei Mehrleistungen

1 Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird. Wenn die Mietzinserhöhung 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, ist sie so zu staffeln, dass die jährliche Erhöhung höchstens 20 Prozent des bisherigen Mietzinses beträgt.

2 Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen wie Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen und umfassende Überholungen sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen Fremd- und Eigenkapitalzinsen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend.

Art. 269f V. Bei Handänderungen

Der Vermieter kann bei einer Handänderung den Mietzins im Rahmen von Artikel 269 Absatz 1 erhöhen, jedoch jährlich um höchstens 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.

Art. 269g VI. Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters

1 Der Vermieter kann den Mietzins unter Berücksichtigung der Artikel 269c, 269d, 269e und 269f jeweils auf den nächsten Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens 30 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen.

2 Die Mietzinserhöhung muss in der Mitteilung begründet werden.

3 Eine Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird;
- b. jegliche Begründung fehlt;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird.

4 Die Absätze 1–3 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

5 Für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung (Art. 269d) oder Umsatzabhängigkeit (Art. 269b Bst. d) genügt die schriftliche Mitteilung.

Art. 269h VII. Gemeinnützige Wohnbauträger

Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.

Art. 270 C Anfechtung des Mietzinses. Anfangsmietzins

1 Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf das zulässige Mass verlangen.

2 Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines von ihnen genehmigten Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a Randtitel und Abs. 1. II. Während der Mietdauer. 1. Mietzinserhöhungen

1 Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung zu seinen Lasten innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten, wenn:

- a. sie das zulässige Ausmass nach den Artikeln 269c, 269d, 269e und 269f übersteigt;
- b. der Mietzins den Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages folgt und diese nicht oder nicht mehr eingehalten werden.

Art. 270b 2. Überprüfung der Missbräuchlichkeit

1 Der Mieter kann eine Überprüfung des Mietzinses nach Artikel 269 Absatz 1 frühestens auf den Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn oder danach jeweils auf den Ablauf von weiteren fünf Jahren, ab Mietbeginn gerechnet, verlangen.

2 Bei dieser Überprüfung ist bei Wohnräumen auf Vergleichsmieten und bei Geschäftsräumen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen.

3 Der Mieter kann diese Überprüfung zudem verlangen, wenn der Mietzins gestützt auf eine Handänderung des Mietobjektes nach Artikel 269f erhöht wird.

Anhang 5

Die Bestimmungen des neuen Mietrechts im Einzelnen

Von Cipriano Alvarez, Fürsprecher, Mitglied der Geschäftsleitung Bundesamt für Wohnungswesen

Art. 253b Abs. 2

Hier liegt eine wichtige Neuerung vor: Hinsichtlich der Geschäftsräume wird bestimmt, dass die Parteien den Ausschluss der mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen – und nur dieser, bestehen bleibt namentlich der Kündigungsschutz – vereinbaren können, sofern das mietende Unternehmen einen Jahresumsatz von über 2,5 Mio Franken gemäss letztem Jahresabschluss erzielt oder mindestens 20 Beschäftigte im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aufweist. Eine weitere Neuerung ist, dass bei der Miete von Luxuswohnungen für die Anwendung der mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen nicht mehr auf die Anzahl Zimmer, sondern auf die Nettowohnfläche abgestellt wird (ausgeschlossen bleiben luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche).

Art. 269

Es handelt sich um die zentrale Bestimmung der Missbrauchsdefinition. Neu sind Mietzinse missbräuchlich, wenn sie die vergleichbaren Mietzinse von Wohn- oder Geschäftsräumen um mehr als 15% überschreiten.

Art. 269a

Für den Anfangsmietzins wird gesondert definiert, dass er missbräuchlich ist, wenn er die vergleichbaren Mietzinse von Wohn- und Geschäftsräumen um mehr als 15% überschreitet.

Art. 269b

Es werden die fünf Mietzinserhöhungsmodalitäten des neuen Rechtes aufgelistet: Indexierung, Empfehlung eines Rahmenmietvertrages, Staffelung, Umsatzmiete bei Geschäftsräumen sowie Mehrleistungen des Vermieters.

Art. 269c

Hier wird die generelle Anpassung der Mietzinse an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise neu als gesetzlicher Anpassungsgrund vorgesehen. Es handelt sich somit nicht mehr um einen Anpassungsgrund, der vertraglich vereinbart werden muss, wie das im heutigen Recht der Fall ist. Die Anpassung kann maximal bis 100% der Steigerung des Indexes erfolgen. Die Berechnung hat gestützt auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren (nicht Vertragsjahre) vor der Mitteilung der Erhöhung zu erfolgen. Mit dieser Regelung wird eine Glättung der resultierenden Mietzinserhöhungen bezweckt.

Art. 269d

Die Bedingungen für die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses werden aus dem heutigen Recht übernommen. Neu wird der Ausschluss der Anfechtung von Staffelerhöhungen in diesem Artikel geregelt (im geltenden Recht in Artikel 270d) und der gleiche Ausschluss auch für Erhöhungen aufgrund der Umsatzentwicklung bei Geschäftsräumen vorgesehen (neu).

Art. 269e

In dieser Bestimmung wird neu hinsichtlich Mehrleistungen des Vermieters präzisiert, in welchem Umfange diese auf den Mietzins überwälzt werden können. Neu wird eine jährliche Staffelung vorgesehen, sofern die Erhöhung mehr als 20% des bisherigen Mietzinses beträgt. Im weiteren wird die Regel von 50–70% wertvermehrende Investitionen bei umfassenden Überholungen neu auf der Gesetzesebene vorgesehen (im geltenden Recht in Artikel 14 VMWG).

Art. 269f

Es wird festgehalten, dass nach einer Handänderung der Liegenschaft eine Anpassung an die vergleichbaren Mietzinse von Wohn- und Geschäftsräumen erfolgen kann, jedoch mit einer Staffelung von höchstens 10% pro Jahr. Damit wird nicht mehr auf den Kaufpreis abgestellt, wie dies im heutigen Recht der Fall ist, sondern auf das Vergleichsmietemodell bei Wohnungen bzw. auf die vergleichbaren Mietzinse bei Geschäftsräumen.

Art. 269g

Die Systematik der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Änderungen zu Lasten des Mieters wird aus dem heutigen Recht übernommen, unter Anpassung der Verweise auf die Mietzinserhöhungsbestimmungen des neuen Rechtes. Neu wird vorgesehen, dass die Mietzinserhöhung in der Mitteilung begründet werden muss (Abs. 2), sowie dass für Mietzinserhöhungen bei vereinbarter Staffelung oder Umsatzmiete die schriftliche Mitteilung genügt (Abs. 5).

Art. 269h

Es wird dem Bundesrat die Kompetenz erteilt, für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung speziell zu regeln. In der Tat ist die reine Indexierung für gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften oder Stiftungen unter Umständen nicht die geeignete Methode, da diese in der Regel die Mietzinse gestützt auf die tatsächlich anfallenden Kosten festlegen möchten und keine Gewinnrealisierung anstreben.

Art. 270

Neu wird für Anfangsmietzinse eine generelle Anfechtungsmöglichkeit vorgesehen. Es müssen somit nicht mehr spezielle Bedingungen erfüllt sein, wie dies im heutigen Recht der Fall ist.

Art. 270a (Titel und Abs. 1)

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt ist begründet durch die massiv zurückgegangene Bautätigkeit einerseits und durch die gestiegene Wohnungsnachfrage aufgrund der verbesserten Einkommen und des Bevölkerungswachstums andererseits. Eine wichtige Rolle spielt auch die neue Urbanität. Aktive Städte sind dank Wirtschaftskonjunktur, verbessertem Wohnumfeld und einem breiteren Kulturangebot als Wohnort wieder attraktiver geworden und üben auf bestimmte Gruppe einen starken Sog aus.

Anhang 6

Die Argumente des Hauseigentümergeverbands Schweiz gegen die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und die Antworten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

Die Initiative ist veraltet; denn sie stellt auf einen Standard-Hypothekarzinzssatz ab. Doch heute werden die Hypotheken individuell nach Risiko gewährt, und die Banken verzichten zunehmend auf die Publikation eines Referenzzinssatzes.

Es ist auch weiterhin ein Referenzzinssatz für die Mieten möglich. Denn alle Banken sind in Bezug auf Refinanzierung und Marge vom gleichen Geldmarkt abhängig. Dies ist auch der Grund, weshalb die Institute, mit geringen Abweichungen, den Vermietern ähnliche Zinsen belasten. Die durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken liegt nahe am Referenzwert. Dieser repräsentiert nach wie vor sehr genau die Gesamtsituation auf dem Hypothekarmarkt. Bisher verzichten nur die Kantonalbanken von Bern und Solothurn auf die Publikation eines Referenzzinssatzes. Alle andern Kantonalbanken geben weiterhin einen solchen Richtwert heraus.

Die Initiative lähmt den Wohnungsbau und führt zu einem Rückgang der Investitionen.

Dies ist Schwarzmalerei. Denn die Initiative garantiert den Wohnbauinvestoren weiterhin eine angemessene Rendite im bisherigen Umfang. Sie stoppt lediglich die schwarzen Schafe und Spekulanten, die aus den Mieterinnen und Mietern überrissene Profite herausholen wollen. Auch das geltende Recht hat den Wohnungsbau nicht verhindert. Wenn es Flauten in der Bauentwicklung gab, lag die Ursache in der Konjunktur, den Börsenverlusten und nicht im Mietrecht. Der starke Zuwachs an Hypotheken diente in den letzten Jahren der Finanzierung von Geschäften an der Börse, während rund 60 % weniger Baukredite aufgenommen wurden.

Das Mietrecht wird mit dieser Initiative noch komplizierter statt einfacher.

Mit der in der Initiative verlangten Ergänzung der Bundesverfassung (Art. 109) wird der Mieterschutz in einigen Punkten konkretisiert, um Missbräuche durch unkorrekte Vermieter zu verhindern. Das Mietrecht wird dadurch nicht komplizierter, es bewegt sich im gewohnten und bekannten Rahmen, der durch eine jahrelange Rechtsprechung abgesichert ist.

Die Initiative kann die Vermieter bei starkem Zinsanstieg in untragbare Liquiditätsprobleme stürzen.

Dieser Einwand verschweigt, dass Vermieter ihre Finanzierungsart der veränderten Situation anpassen würden (z.B. durch Festhypotheken). Liquiditätsprobleme würden nur in Extremfällen bei Spekulanten entstehen, die ihre Liegenschaften viel zu stark fremdfinanziert haben.

Der bestehende Kündigungsschutz reicht, es braucht keine Verschärfung.

Der heutige Kündigungsschutz ist bei rücksichtslosen Vermietern zu schwach. Mietende müssen Kündigungen hinnehmen, auch wenn diese ungerechtfertigt oder gar unter einem Vorwand ausgesprochen werden. Das ist stossend. Ein wirksamerer Schutz ist dringend notwendig, indem künftig nur noch gerechtfertigte Kündigungen zugelassen werden. Auch muss die Beweislast umgekehrt werden. Nicht die Mietenden, sondern die Vermieter müssen den gerechtfertigten Grund nachweisen. Die Schweiz hat im Übrigen den schwächsten Kündigungsschutz in ganz Europa.

Die Initiative friert die Anfangsmieten ein, was den Marktverhältnissen zuwiderläuft.

Die Anfangsmieten werden nicht eingefroren. Vielmehr verhindert die Initiative ungerechtfertigte Aufschläge ohne jegliche Gegenleistung bei Mieterwechsel, wie sie leider häufig vorkommen. Massvolle Aufschläge sind auch mit dieser Initiative möglich, doch dürfen die Mieten höchstens bis zum Durchschnitt der Mietzinsen von vergleichbaren Objekten heraufgesetzt werden.

Die Initiative macht rigide Vorgaben bei der Mietzinsgestaltung.

Von «rigid» kann nicht die Rede sein. Die Initiative legt fest, dass der Vermieter den Mietzins im Laufe eines Mietverhältnisses an die Kostenentwicklung anpassen kann (Kostenmiete). Ausgeschlossen werden lediglich sprunghafte, ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen aus. Ein Vermieter kann sich auf die Teuerung, die Kostensteigerung sowie auf wertvermehrende Investitionen berufen.

Die Initiative ist zu wenig marktnah.

Im Mietwesen, das 70% der Bevölkerung betrifft, braucht es nicht mehr Markt, sondern mehr Mieterschutz. Wohnungen sind keine Ware wie Äpfel oder Rasenmäher, sondern ein existenzielles Gut – alle brauchen ein Dach über dem Kopf. Es gibt daher kein Land, das nur auf den Markt ohne Mieterschutz abstellt. Die negativen Erfahrungen mit Missbräuchen und Spekulation aus der Zeit ohne Schutzmassnahmen (1925–1936 und 1970–1972) beweisen, dass der Mieterschutz nötig ist. Heute wird der Markt zu Lasten des Mieterschutzes überbetont. Es braucht deshalb eine Korrektur, wie sie die Initiative anstrebt.