



Sekretariat Mühlebachstrasse 152
8008 Zürich
Telefon 01 / 55 02 37
Postcheck 80 - 14637

Am 24./25. September 1977

MI E T E R S C H U T Z I N I T I A V E

(Referentenführer)



***Wirksamer
Schutz für Mieter
und Pächter
für Dich
und mich***

Der zweite Absatz des Art. 34 septies der Bundesverfassung wird ersetzt durch einen neuen Artikel 31 sexies, der wie folgt lautet:

- 1 Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.
- 2 Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn aufgrund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietertrag für eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt. Bei Handänderungen wird der Kaufpreis nur soweit berücksichtigt, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt.
- 3 Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten aufgrund der Anlagekosten berechnet. Übersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.
- 4 Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden. Diese Bestimmungen gelten auch bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjekts. Einen besonderen Schutz geniessen die Mieter, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird.
- 5 Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und Baurechtsverhältnisse.
- 6 Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.

(Referentenföhrer)

Am 25. September haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Entscheid zu treffen, der das künftige Los der Wohnungs- und Geschäftsmieter auf Jahrzehnte hinaus bestimmen wird. Es geht um die Wahl zwischen der eidg. Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz und einem sog. Gegenvorschlag, der praktisch alles beim alten lässt. Hauseigentümerverbände und die ihnen nahestehenden Kreise unterstützen den Gegenvorschlag - weil er die Interessen der Vermieter schützt. Und den gleichen Kreisen ist im Abstimmungskampf jedes Mittel recht, um die Mieterschutzinitiative zu verteufeln. Wir lassen uns dadurch nicht beirren. Denn die besseren Argumente sind auf unserer Seite. Und wir kennen die Situation der Wohnungs- und Geschäftsmieter nicht nur aus Büchern oder Statistiken, sondern aus der praktischen Erfahrung. Die Volksinitiative ist ein Werk der Mieterverbände, die der Schweizerischen Mietervereinigung angeschlossen sind. Diese Verbände sind keiner politischen Partei verpflichtet. Ihre Aufgabe besteht seit Jahrzehnten darin, Wohnungs- und Geschäftsmieter zu beraten und in den vielfältigen Konfliktsituationen des Mieteralltags zu unterstützen. Dabei zeigt sich immer wieder, ja Tag für Tag, dass der Mieter am kürzeren Hebel sitzt und stossende Benachteiligungen hinnehmen muss, weil er vom Gesetz im Stich gelassen wird. Aus dieser praktischen Erfahrung ist unsere Volksinitiative entstanden.

Die Situation der landwirtschaftlichen Pächter gleicht in mancher Beziehung derjenigen der Geschäftsmieter. Daher wird die Volksinitiative auch vom Schweiz. Pächterverband vorbehaltlos unterstützt.

1) WARUM UEBERHAUPT MIETERSCHUTZ ?

1.1 Das Problem ist nicht neu

Das Postulat des Mieterschutzes ist keine Erfindung der Mieterorganisationen. Seit mehr als 40 Jahren ist der Bund nie mehr darum herumgekommen, Bestimmungen zu erlassen, die den Wohnungs- und Geschäftsmieter in der einen oder anderen Weise vor Missbräuchen schützen sollen. Darin liegt das klare Eingeständnis, dass Vertragsfreiheit und Wettbewerbsfreiheit, welche von unseren Gegnern gerne mit dem Missbrauch dieser Freiheiten verwechselt werden, die Mieterprobleme allein nicht zu lösen vermögen. Woran liegt das? Sind die Vermieter von Wohn- und Geschäftsraum besonders üble Burschen, oder hat Wohlstand die Wohnungs- und Geschäftsmieter verweichlicht? Wir überlassen es den Scharfmachern hüben und drüben, die wahren Probleme durch solche und ähnliche Tiefschläge zu bagatellisieren! Das besondere Schutzbedürfnis der Wohnungs- und Geschäftsmieter hat primär sachliche Gründe. Dabei sind vor allem 2 Gründe hervorzuheben, die man als die beiden Grundwahrheiten des Mieterschutzes bezeichnen kann.

1.2 Die 4 Wände sind für den Wohnungsmieter das Lebenszentrum, für den Geschäftsmieter die Existenzgrundlage

Das ist die erste Grundwahrheit des Mieterschutzes. Damit ist nämlich auch gesagt, was ein Wohnungsmieter oder Geschäftsmieter zu verlieren hat, wenn das Mietverhältnis vom Vermieter gekündigt wird. Lebenszentrum heisst ja im Falle des Wohnungsmieters mehr als nur gerade das berühmte "Dach über dem Kopf", das sich wohl irgendwo wieder auftreiben lässt. Vielleicht hat es unser Wohnungsmieter bei Antritt des Mietverhältnisses mit dem Gesetz gehalten, welches den Wohnsitz in Artikel 23 des Zivilgesetzbuches wie folgt umschreibt:

"Der Wohnsitz einer Person befindet sich an dem Orte, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält."

In der Erwartung des längeren Verbleibs hat er sich die Wohnungseinrichtung einiges kosten lassen. Ferner ist er nach mehrjährigem Mietverhältnis an seinem Wohnort samt Familie heimisch geworden. Die nachbarlichen Kontakte, der Weg zur Arbeit, die täglichen Einkäufe der Ehefrau und nicht zuletzt der Schulbesuch und die Freundschaften der Kinder spielen sich in einem vertrauten Milieu ab. Das alles - und einiges mehr - steht ganz abgesehen von den rein finanziellen Konsequenzen auf dem Spiel, wenn unser Wohnungsmieter zufolge Kündigung ausziehen muss. Dabei handelt es sich noch keineswegs um ein extremes Beispiel. Man denke nur an die vielen Mieter und Mieterinnen im vorgerückten Alter, die ihren Lebensabend dort verbringen möchten, wo sie schon bisher gelebt haben. Der durch Kündigung erzwungene Milieuwechsel kommt hier vielfach einer eigentlichen Entwurzelung gleich, mit Folgen, die auch ein hartgesottenes Gemüt nachdenklich stimmen sollten.

Und der Geschäftsmieter? Er ist auf die 4 Wände angewiesen, um seinen Lebensunterhalt bestreiten zu können. Betreibt er gar noch ein Gewerbe, das von ortsgebundener Kundschaft lebt, wie das etwa für die meisten Verkaufsläden zutrifft, so kann die unfreiwillige Verlegung des Geschäftsdomizils geradezu ruinöse Folgen haben.

Was schliesslich die landwirtschaftlichen Pächter betrifft, so lassen wir am besten den Schweiz. Pächterverband zu Wort kommen:

"Die Kündigung bringt den Pächter und seine Familie nicht nur um die Wohnung, sondern auch um seinen Arbeitsplatz und seine Existenz."

Von daher kommt der Ruf der Wohnungs- und Geschäftsmieter sowie der Pächter nach Kündigungsschutz.

1.3 Das Geschäft mit den 4 Wänden ist für missbräuchliche Praktiken besonders anfällig

Das ist die zweite Grundwahrheit des Mieterschutzes. Sie hat die verschiedensten Gründe. Einer davon dürfte aus den bisherigen Ausführungen bereits deutlich geworden sein. Weil der Wohnungs- und Geschäftsmieter auf die 4 Wände um keinen Preis verzichten kann, besteht die Gefahr, dass er jeden Preis für die 4 Wände akzeptiert. Und die Vermieter wissen das! Dazu kommt, dass im Sektor Wohnungs- und Geschäftsmiete letzten Endes mit Grund und Boden gehandelt wird. Das unvermehrte Gut Boden ist keine gewöhnliche Ware wie irgendeine andere. Das Spiel von Angebot und Nachfrage, bei welchem ja auch der Mieter als Konsument ein Wort mitreden sollte, hat daher in diesem Sektor nie richtig funktioniert. Wer wollte das noch bestreiten, nachdem wir in den Jahren 1960-1975 die Sachwertpsychose und die Sumpfb Blüten der Spekulation in allen Variationen erlebt haben? Nicht dass wir alle Vermieter in den gleichen Topf werfen möchten! Aber die hemmungslosesten Spekulanten und Inflationsgewinner haben mit ihren Mietzinsaufschlägen jeweils die höchstzulässige Marke gesetzt, wobei dann die anderen Vermieter nachgezogen haben. Kein Geringerer als der Wirtschaftsredaktor der Neuen Zürcher Zeitung hat im Jahre 1971 diesen fragwürdigen Wettlauf auf's Korn genommen und das Resultat mit folgenden Worten umschrieben:

"Zwischen angemessenen, sozial ausgewogenen Mietzins-
erhöhungen und eigentlichem Mietzinswucher besteht
eine graue Zone, die in manchem Mieter das Gefühl des
Ausgeliefertseins an einen ausser Kontrolle geratenen
Prozess fördert ..."

Kein Wunder, dass sich der Höhenflug der Mietzinse auch in der offiziellen gesamtschweizerischen Statistik in einem traurigen Rekordergebnis niedergeschlagen hat. In der Zeit von September 1966 bis Mai 1977 sind die Preise verschiedener massgebender Bedarfsgruppen wie folgt angestiegen:

- Haushalteinrichtung	um 40,9 %
- Nahrungsmittel	um 49,5 %
- Getränke und Tabakwaren	um 52,4 %
- Bekleidung	um 56,5 %
- <u>Mietzinse</u>	<u>um 105 % (!)</u>

Das sind die Gründe, weshalb die Wohnungs- und Geschäfts-
mieter gesetzlichen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen
fordern.

2) DER HEUTIGE MIETERSCHUTZ VERDIEN T SEINEN NAMEN NICHT

Dass der Wohnungs- und Geschäftsmieter ohne gesetzlichen Schutz das Nachsehen hat, wagen sogar die Hauseigentümerverbände kaum mehr zu bestreiten. Ihre Argumentation geht vielmehr dahin, der Mieter habe bereits seit einigen Jahren einen ausreichenden gesetzlichen Schutz; daher seien weitergehende Massnahmen unnötig. Die Tatsachen sprechen in dessen eine andere Sprache.

2.1 Der heutige Kündigungsschutz ist ungenügend

- a) Immer wieder stellen ratsuchende Mieter die Frage, welche Gründe denn eigentlich einen Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Die meisten sind dann überaus erstaunt, wenn sie erfahren, dass ihre Frage leider falsch gestellt ist. Es braucht nämlich überhaupt keine Gründe! Die einfache schriftliche Mitteilung des Vermieters, dass der Vertrag auf den nächsten Termin gekündigt sei, genügt, um den Mieter unwiderruflich aus der Wohnung oder aus seinem Geschäftsdomizil zu vertreiben. Unter ganz besonderen Voraussetzungen kann der betroffene Mieter beim Gericht vielleicht noch eine Gnadenfrist herauschinden; darauf werden wir noch zurückkommen (b). Aber das ändert nichts daran, dass mit dem Eingang der Kündigung das Ende des Mietverhältnisses geschlagen hat. Da der Vermieter die Kündigung überhaupt nicht begründen muss, schadet es ihm selbstverständlich auch nicht, wenn eine allfällige Begründung unvollständig oder sogar offensichtlich falsch ist. Die einmal ausgesprochene Kündigung bleibt dennoch gültig.

Einige Beispiele aus der Praxis mögen das illustrieren:

Fall A. Mieter A ist von allen 8 Mietern eines Mehrfamilienhauses beauftragt, die Heizkostenrechnung durch den Mieterverband überprüfen zu lassen. Beratungsstelle des Mieterverbandes stellt fest, dass der Vermieter den Oelvorrat am Ende der Heizsaison nicht abgezogen und somit den Mietern zuviel Heizöl belastet hat. Sie empfiehlt dem Mieter A, vom Vermieter entsprechende Korrektur der Heizabrechnung zu verlangen und sich dabei auf die Auskunft des Mieterverbandes zu beziehen. Mieter A kommt dieser Empfehlung nach. 2 Wochen später erhalten alle 8 Mieter die korrigierte Heizabrechnung. Mieter A erhält überdies die Kündigung! Sie ist gültig.

Fall B. Vermieter einer Liegenschaft in Zürich kündigt allen Mietern mit der Begründung, dass er Abbruch der Liegenschaft und Neuüberbauung plane. Die betroffenen Mieter gelangen gemeinsam an die Abbruchbewilligungsbehörde und machen sie darauf aufmerksam, dass die Liegen-

schaft nicht abbruchwürdig sei. Behörde kommt nach eingehender Prüfung zur gleichen Auffassung und verweigert die Abbruchbewilligung. Damit ist der im Kündigungsschreiben angegebene Kündigungsgrund dahingefallen. Indessen erklärt Vermieter, dass er an der Kündigung festhalte, weil er über das legale Vorgehen der Mieter verärgert ist. Das Gesetz ist auf der Seite des Vermieters: Die Kündigung bleibt gültig.

Fall C. Vermieter kündigt dem Wohnungsmieter C mit der Begründung des Eigenbedarfs; sein Sohn, welcher unmittelbar vor der Verheiratung stehe, wolle in die frei werdende Wohnung einziehen. Mieter C hat Verständnis für diese überzeugende Begründung. Erst nach seinem Auszug erfährt er, dass Vermieter die Wohnung bereits im Zeitpunkt der Kündigung in der Zeitung ausgeschrieben hat! Von Eigenbedarf also keine Rede. Mieter C fühlt sich zu Recht über das Ohr gehauen und fragt den Mieterverband an, ob ihm der Vermieter Schadenersatz bezahlen müsse. Der Mieterverband kann das leider nicht versprechen. Denn nach heutigem Recht hätte ja der Vermieter auch ohne Begründung mit Eigenbedarf eine gültige Kündigung aussprechen können, und ob der Mieter in diesem Falle wenigstens eine gewisse Erstreckung des Mietverhältnisses erreicht hätte, ist zumindest sehr zweifelhaft.

- b) Nun halten uns die Verteidiger des heutigen Zustandes vor, dass eine Kündigung unter dem heute geltenden Mieterstreckungsrecht zwar nicht aufgehoben, unter Umständen aber aufgeschoben werden könne, nämlich dann, wenn der betroffene Wohnungs- oder Geschäftsmieter einen sogenannten Härtefall nachweisen könne. Damit werden indessen auch die Probleme des im gekündigten Verhältnis stehenden Mieters nur aufgeschoben! Zudem werden die wunden Punkte des geltenden Mieterstreckungsrechts von seinen Befürwortern wohlweislich verschwiegen. Unter Härtegrund versteht nämlich das Gesetz durchaus nicht das gleiche wie ein durchschnittlicher Wohnungs- oder Geschäftsmieter. So gelten etwa die mitunter sehr hohen Umzugskosten nicht als Härtegrund, und wenn ein Wohnungs- oder Geschäftsmieter gar noch auf die stossenden menschlichen Folgen des unfreiwilligen Milieuwechsels hinweist, so wird das als rechtlich unbeachtliche Sentimentalität abgetan. Auch der in bescheidensten finanziellen Verhältnissen lebende Wohnungsmieter darf daher nicht auf Erstreckung hoffen, wenn der Vermieter dartut, dass sich in einem anderen Quartier oder in einer anderen Gemeinde wieder eine Wohnung zu ähnlichem Preis finden liesse.

Wie es mit dem heutigen Erstreckungsschutz in Tat und Wahrheit bestellt ist, hat kürzlich ein in der Stadt Bern ansässiger Geschäftsmieter erfahren. Da er zufolge Kündigung

der Geschäftslokalität nicht nur das Mietobjekt, sondern zugleich auch das Quartier hätte wechseln müssen, mit allen damit verbundenen unangenehmen Folgen, glaubte er einen gewissen Erstreckungsanspruch einigermaßen sicher in der Tasche zu haben. Das Bundesgericht in Lausanne hat jedoch die Erstreckungsklage vollumfänglich abgewiesen, mit folgender Begründung:

"Es ist zum vorneherein fraglich, ob und inwieweit die Notwendigkeit, dass der Mieter sein Geschäft wegen Kündigung der bisherigen Räume verlegen muss, überhaupt als nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne des Gesetzes gelten und zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses führen kann. Gewiss können die Folgen einer Geschäftsverlegung für einen Geschäftsinhaber unangenehm oder sogar hart sein. Sie gehören jedoch zur Kündigung und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben."

Diese Worte unseres höchsten Gerichts sollten jedem Mieter die Augen öffnen.

- c) Die nachteiligen, ja demütigenden Folgen des ungenügenden Kündigungsschutzes können leider gar nicht überschätzt werden. Es geht ja nicht nur um diejenigen Fälle, wo ein Vermieter die Kündigung bereits ausgesprochen oder ausdrücklich angedroht hat. Damit würde das Problem bagatellisiert. Schon die blosse Möglichkeit, dass der Vermieter gegebenenfalls kündigen könnte, stellt für Wohnungs- und Geschäftsmieter eine ständige unausgesprochene Bedrohung dar. Die lähmenden Folgen machen sich vor allem dann bemerkbar, wenn der Mieter eine Frage des Mietverhältnisses in guten Treuen anders als der Vermieter beurteilt und dann lange darüber rätseln muss, ob er seinen Standpunkt ungestraft vertreten darf. Nicht besser ergeht es den Pächtern, die vom heutigen Gesetz ebenfalls mit einem dürftigen Erstreckungsrecht abgespiessen werden. Es ist eine unbestreitbare Tatsache, dass Kündigungsangst die meisten Mieter und Pächter davon abhält, ihre Rechte auszuüben.

2.2 Untauglicher Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Der Bund hat im Jahre 1972 einen "Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen" erlassen. Dies mit dem erklärten Ziel, die Wohnungs- und Geschäftsmieter vor missbräuchlichen Mietzinsen zu schützen. Das Kernstück des Missbrauchsbeschlusses liegt darin, dass der Mieter Mietzinsaufschläge innert 30 Tagen ab Mitteilung bei der Schlichtungsstelle anfechten kann. Kommt es im Schlichtungsverfahren nicht zu einer Einigung und hält der Vermieter an seiner

Forderung fest, so hat das Gericht zu entscheiden, ob der Aufschlag im Sinne des Missbrauchsbeschlusses zulässig oder unzulässig sei.

Der Missbrauchsbeschluss hat den weiteren Anstieg der Mietzinse nicht verhindert. Bei seinem Inkrafttreten im Juli 1972 stand der Mietindex bei 155 Punkten; heute sind es wie bereits erwähnt 205 Indexpunkte. Alle Berechnungskünste können nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit den Mietzinsen auch die Rendite zahlreicher Vermieter massiv gestiegen ist. Und diese Entwicklung war im Jahre 1972 angesichts der offenkundigen Mängel des Missbrauchsbeschlusses vorauszusehen.

- a) Das System des Missbrauchsbeschlusses krankt einerseits daran, dass er die Initiative zur Ueberprüfung des Mietzinsaufschlages dem betroffenen Wohnungs- oder Geschäftsmieter überlässt. Der Mieter muss die angekündigte Mietzinserhöhung vorerst einmal anfechten. Dabei taft er völlig im Dunkeln; er kennt ja die Berechnungsgrundlagen des Vermieters normalerweise nicht. Dazu kommt natürlich das alte Lied des ungenügenden Kündigungsschutzes. Erweist sich die Anfechtung im Sinne des Missbrauchsbeschlusses als unbegründet, so kann dem Mieter schon am nächsten Tag die Retourkutsche der Kündigung blühen. Nur wenn er mit der Anfechtung durchdringt oder wenn der Vermieter vor der Schlichtungsstelle Hand zu einer Einigung bietet, so wird der Mieter mit einem Kündigungsstop belohnt, welcher indessen nach 2 Jahren erlischt. Das sind alles in allem wenig erbauliche Perspektiven. Ein Wohnungs- oder Geschäftsmieter wird sich daher zweimal überlegen, ob er einen Mietzinsaufschlag anfechten und damit seinen längerfristigen Verbleib auf das Spiel setzen soll.
- b) Als geradezu unverständlicher Missgriff muss diejenige Bestimmung des Missbrauchsbeschlusses bezeichnet werden, welche die Frage regelt, wann ein Mietzins als missbräuchlich oder umgekehrt als angemessen zu gelten hat. Art.15 des Missbrauchsbeschlusses bestimmt:

"Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume ... halten."

Damit wird der erklärte Schutzzweck des Gesetzes buchstäblich in sein Gegenteil verkehrt. Ausgerechnet das ortsübliche Mietzinsniveau, also die missbrauchsanfällige und von den Vermietern diktierte Marktmiete, vor welcher der Mieter geschützt werden sollte, wird hier als Richtschnur für den angemessenen Mietzins eingesetzt! Der Vermieter braucht im Anfechtungsverfahren nur darzulegen, dass andere Vermieter für vergleichbare Wohnungen oder Geschäftsräume einen ebenso

hohen Mietzins verlangen. Dann bleibt dem Gericht nur noch übrig, die Angemessenheit des angefochtenen Mietzinsaufschlages festzustellen! So wird der Vermieter praktisch zum Richter in eigener Sache.

Aber damit noch nicht genug! Der Missbrauchsbeschluss liefert ja dem Vermieter in Art.15 eine ganze Auswahlens-
dung von gesetzlich geschützten Mietzinserhöhungsgründen. Zur Erhöhung des Mietzinses darf sich der Vermieter heute auf das ortsübliche Niveau, morgen auf die Geldentwertung und übermorgen auf Kostensteigerungen berufen, bis dann das Spiel mit dem Segen des Missbrauchsbeschlusses wieder von neuem beginnt.

c) Kann es unter diesen Umständen noch verwundern, dass das System des Missbrauchsbeschlusses gründlich versagt hat? Die verschwindend kleine Zahl von Mietzinsanfechtungen beweist es. Die Statistik nennt folgende Zahlen:

- Im Jahr 1973	11 300	Anfechtungen
- Im Jahr 1974	14 600	Anfechtungen
- Im Jahr 1975	12 100	Anfechtungen
- Im Jahr 1976	8 000	Anfechtungen

Unser Land zählt rund 1,4 Millionen Wohnungsmieter, Geschäftsmieter nicht miteingerechnet. Somit hat im Jahresdurchschnitt nicht einmal 1 % der Mieter das zweifelhafte Glück einer Mietzinsanfechtung versucht. Nur ein Zyniker wird die Behauptung wagen, dass die in ihrer erdrückenden Mehrheit passiven Wohnungs- und Geschäftsmieter mit ihren Konditionen zufrieden seien. So argumentieren in Diktaturstaaten die Machthaber, welche mit 99 % aller Stimmen gewählt werden.

3) DER GEGENVORSCHLAG LAESST ALLES BEIM ALTEN

3.1 Keine Verbesserung des Kündigungsschutzes

Annahme des Gegenvorschlages würde bedeuten, dass die heutigen Kündigungsbestimmungen mit allen ihren Mängeln unverändert weitergelten. Das wären trübe Aussichten für die Wohnungs- und Geschäftsmieter, aber auch für die Pächter. Dieser wunden Punkt hat daher sogar den Bundesrat als Befürworter des Gegenvorschlages in die grösste Verlegenheit gebracht. In gewundenen Erklärungen führt die bundesrätliche Botschaft vom 21. Juni 1976 aus, der Bundesrat werde die Frage eines verbesserten Kündigungsschutzes "längerfristig prüfen". Aber im heutigen Zeitpunkt - so führt der Bundesrat aus - sei er "noch nicht in der Lage, konkrete Vorschläge zur Revision der Kündigungsbestimmungen ... zu unterbreiten ...". Hat der

Bundesrat vergessen, dass er diese Frage bereits vor Jahren geprüft und mit Botschaft vom 27. Oktober 1968 konkrete Vorschläge für einen verbesserten Kündigungsschutz unterbreitet hat? Und hat er vergessen, dass die eidg. Räte diese Vorschläge in bekannter Sorge um das Wohl der Vermieter unter den Tisch gewischt haben? Warum sollten sich die eidg. Räte gegenüber einem künftigen bundesrätlichen Vorstoss zum Schutze des Mieters verständnisvoller zeigen, wenn sie nicht durch Volksinitiative dazu verpflichtet werden? Und schliesslich: Was muss denn eigentlich noch geprüft werden, und wie lange sollen die Wohnungs- und Geschäftsmieter noch warten? Während wir angeblich prüfen oder vielmehr die Prüfung verschieben, hat unser Nachbar, die Bundesrepublik Deutschland, einen wirksamen Kündigungsschutz mit Zustimmung aller Parteien verwirklicht! Die Zukunftsvertröstungen, mit denen der Gegenvorschlag dem Stimmbürger schmackhaft gemacht werden soll, sind im heutigen Zeitpunkt nicht mehr glaubwürdig.

3.2 Auch in der Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse nichts Neues

Der heute geltende Missbrauchsbeschluss stützt sich auf einen im Jahre 1972 angenommenen Artikel der Bundesverfassung. Dieser Verfassungsartikel überträgt dem Bund die Aufgabe, Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse zu treffen, und fügt bei:

"Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht."

Worin besteht nun der sog. Gegenvorschlag? Einzig und allein darin, dass der zitierte Satz der Bundesverfassung gestrichen werden soll. Es geht mit anderen Worten nur darum, die mangelhafte Ordnung des Missbrauchsbeschlusses zu einer für die ganze Schweiz geltenden Dauerlösung zu verewigen. Dabei würde sich gegenüber dem heutigen Rechtszustand sogar überhaupt nichts ändern; denn aufgrund des Preisüberwacherbeschlusses kommt der Missbrauchsbeschluss schon heute in der ganzen Schweiz zur Anwendung, also nicht nur in Gemeinden mit Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen. Das ist die ganze Weisheit des Gegenvorschlages!

Somit erweist sich der Gegenvorschlag bei näherer Prüfung als völlig inhaltslos, zugleich aber auch als ein perfides abstimmungstaktisches Täuschungsmanöver, nämlich als Versuch, der Volksinitiative die Stimmen derjenigen Wohnungs- und Geschäftsmieter zu entziehen, welche hinter dem Gegenvorschlag doch noch irgendeine Substanz vermuten. Eine solche Vermutung wäre falsch. Der Gegenvorschlag bringt nicht wenig, sondern nichts! Jeder aufgeklärte Wohnungs- und Geschäftsmieter wird diese Zumutung an der Urne mit einem klaren NEIN beantworten.

4) DIE INITIATIVE BRINGT WIRKSAMEN SCHUTZ

4.1 Allgemeines

Laut Forderung der Initiative soll in die Bundesverfassung ein neuer Mieterschutzartikel aufgenommen werden, dessen einleitender Satz den folgenden Wortlaut hat:

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

Bei dieser allgemeinen Formulierung lässt es indessen die Initiative nicht bewenden. Zwar muss es nach schweizerischer Rechtsordnung die Aufgabe des Gesetzgebers, also von National- und Ständerat bleiben, die vom Bund zu erlassenden Bestimmungen im Detail zu formulieren. Andererseits war aber den Initianten auch bekannt, dass allgemeine Verfassungsgrundsätze bei der Ausmarchung der ausführlicheren Gesetzesbestimmungen häufig verwässert werden. Diese Gefahr ist im vorliegenden Falle besonders gross, nachdem die eidg. Räte den Mieterschutz seit jeher als Stiefkind behandelt haben. Daher enthält die Initiative überdies einige klare Richtlinien, welchen Anforderungen das künftige Mieterschutzgesetz zu genügen hat.

4.2 Wirksamer Kündigungsschutz

a) Hier lautet der Kernsatz der Initiative wie folgt:

"Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben."

Also aufgehoben, nicht bloss aufgeschoben. Ein elementares Gebot der sozialen Gerechtigkeit, das in den meisten Kulturstaaten bereits verwirklicht ist, würde damit auch in der Schweiz Wirklichkeit. Das wäre vielleicht auch der Beginn einer echten Partnerschaft zwischen den Mietparteien, die ja ein leeres Wort bleibt, solange der Wohnungs- und Geschäftsmieter vor willkürlichen Kündigungen nicht sicher ist. Aber auch die Pächter könnten aufatmen; denn auch sie würden bei Annahme der Initiative in den Genuss des verbesserten Kündigungsschutzes kommen.

Ist dagegen eine Kündigung gerechtfertigt, so soll sie auch nach Vorstellung der Initiative respektiert werden, wobei besondere Fälle immerhin vorbehalten bleiben sollen. So sei beispielsweise an eine wegen Eigenbedarfs ausgesprochene Kündigung gedacht, welche einen vom Alter gezeichneten AHV-Rentner mit besonderer Härte trifft. Und es sei überdies angenommen, dass der Vermieter seinen Eigenbedarf auch anderweitig decken könnte, so etwa durch Kündigung einer anderen Wohnung, welche von einem finanziell und gesundheitlich besser gestellten Mieter bewohnt ist. In einem solchen Fall erscheint

die gegenüber dem AHV-Rentner ausgesprochene Kündigung zwar nicht eigentlich als ungerechtfertigt, aber doch als stossend. Hier soll der Richter laut Initiative die Möglichkeit haben, die beteiligten Interessen gegeneinander abzuwägen und je nach Umständen entweder das gekündigte Mietverhältnis zu erstrecken oder aber die Kündigung im äussersten Falle aufzuheben.

b) Einige von Vermieterseite gelegentlich vorgebrachte Argumente gegen einen erweiterten Kündigungsschutz seien kurz erläutert. Sie sind samt und sonders nicht überzeugend:

- Zum Argument, unsere Forderung sei extrem und für den Vermieter das Ende der Vertragsfreiheit: Der Vermieter wird auch in Zukunft kündigen können, wenn der Mieter den angemessenen Mietzins nicht bezahlt, wenn er seine vertraglichen Pflichten missbräuchlich verletzt oder wenn er den Hausfrieden stört; auch bei Eigenbedarf des Vermieters, sofern der Mieter keine höherwertigen Interessen nachweisen kann. In all diesen Fällen ist ja eine Kündigung auch nach unseren Vorstellungen gerechtfertigt. Ungerechtfertigt sind dagegen jene Kündigungen, die vom Vermieter überhaupt nicht begründet oder als Strafe für ein gesetzlich erlaubtes Verhalten des Mieters eingesetzt werden. Das sind doch gewiss massvolle Forderungen, die sich nur gegen den Missbrauch der Vertragsfreiheit richten.
- Zum Argument, der Kündigungsschutz sei ein Freipass für Querulanten oder Ruhestörer und schade daher allen anderen anständigen Mietern: Dieser scheinheilige Einwand unterstellt der Initiative eine Wirkung, die sie nicht anstrebt, sondern im Gegenteil verhindert. Eine Kündigung, die sich gegen einen Unriedenstifter richtet, ist der klassische Fall einer gerechtfertigten Kündigung, die weder aufgehoben noch aufgeschoben wird. Wie steht es dagegen heute, wenn zwischen 2 Mietern Spannungen bestehen? Wer verhindert dann, dass der Vermieter dem falschen kündigt und den Querulanten schützt? Wie soll sich der zu Unrecht betroffene Mieter zur Wehr setzen, wenn der Vermieter die Kündigung ohne Angabe von Gründen und somit auch ohne Abklärung der Verhältnisse aussprechen darf? Der Einwand der Initiativgegner erweist sich somit als Bumerang.
- Zum Argument, die Vermieter hätten schon bisher nur selten und aus triftigen Gründen gekündigt, weshalb ein erweiterter Kündigungsschutz unnötig sei: Wer so argumentiert, muss sich eine Gegenfrage gefallen lassen. Warum laufen denn die Hauseigentümerorganisationen Sturm gegen einen gesetzlichen Schutz, den die Vermieter angeblich schon heute freiwillig geben? Die Gründe liegen auf der Hand. Auf die Drohung, die in der Möglichkeit der Kündigung liegt, wollen die Vermieter eben doch nicht verzichten. Gerade deshalb ist es

notwendig, dass der Schutz des Mieters gesetzlich verankert wird.

4.3 Wirksamer Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

- a) Für jede Mietschutzgesetzgebung stellt sich zunächst einmal die Frage, in welchem Verfahren der gesetzlich zulässige Mietzins festgelegt werden soll. Dazu bestimmt die Initiative was folgt:

"Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter." Ferner: "Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht."

Die von den Initianten vorgeschlagene Bewilligungspflicht bedeutet eine klare Absage an das bisherige System, wonach ein Mietzins von der zuständigen Behörde nur dann überprüft werden kann, wenn der Mieter - selten genug - die Anfechtung riskiert. Nachdem wir die Nachteile dieses Systems bereits ausführlich dargestellt haben, dürften die Vorteile, welche die Initiativlösung für Wohnungs- und Geschäftsmieter hat, auf der Hand liegen. Daneben gibt es aber Vorteile, die auch der Vermieter nicht verachten sollte. Wie wird denn heute ein angefochtener Mietzins überprüft, wenn Vermieter und Mieter nicht einig werden? In einem Gerichtsprozess, wo die Vertragspartner als Kläger und Beklagter gegeneinander anzutreten haben. Meistens ist der Mieter für diesen Kampf schlechter gerüstet; aber wir haben nie behauptet, dass Prozessieren für den Vermieter ein Vergnügen sei. Ein Bewilligungsverfahren erspart beiden Teilen die Unannehmlichkeiten des heutigen Streitverfahrens. Und schliesslich bringt die Bewilligungspflicht auch eine gewisse Ordnung in den heutigen Dschungel der Mietzinsgestaltung. Mieter A wird nicht mehr einen höheren Mietzins als sein Nachbarmieter B bezahlen müssen, nur weil er im Gegensatz zu Mieter B den letzten Mietzinsaufschlag nicht angefochten hat. Aber auch im Verhältnis zwischen verschiedenen Vermietern fallen die stossenden Ungleichheiten weg, die sich aus dem heutigen Anfechtungssystem ergeben können.

- b) Was nun die zulässige Höhe der Mietzinse betrifft, so hat die Initiative wiederum aus den Mängeln der heutigen Gesetzgebung gelernt, indem sie folgendes bestimmt:

"Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn aufgrund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietvertrag für eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt."

Der Sinn dieser Bestimmung ist klar. Sie soll den Wohnungs- und Geschäftsmieter künftig vor jenen missbräuchlichen Mietzinsauf-

schlagen bewahren, für welche bisher der Missbrauchsbeschluss mit dem Erhöhungsgrund der Anpassung an das ortsübliche Niveau den gesetzlichen Segen gegeben hat. Ein missbräuchlicher Mietzins soll nicht mehr damit gerechtfertigt werden können, dass übersetzte Mietzinse gang und gäbe und damit ortsüblich geworden sind. Und die von vielen Vermietern praktizierte Geheimniskrämerei hinsichtlich Liegenschaftskosten und effektiver Rendite soll nicht mehr wie bisher gesetzlich geschützt sein, sondern ein für allemal ein Ende haben. Dabei zeigt sich die Initiative gegenüber den legitimen Interessen des Vermieters durchaus aufgeschlossen. Der Initiativtext hält ausdrücklich fest, dass der Vermieter Anspruch auf angemessene Rendite hat. Und die Initiative ist auch nicht in den Fehler verfallen, die angemessene Rendite auf eine fixe Zahl festzulegen. Auch den Initianten ist bekannt, dass die angemessene Rendite des Vermieters nicht losgelöst vom allgemeinen Kapitalzinsniveau und seinen Schwankungen festgesetzt werden kann. Ferner bleibt etwa zu prüfen, unter welchen Umständen dem Vermieter eine sog. Risikoprämie zugebilligt werden soll. Das sind einige von verschiedenen Fragen, wo wir den Spielraum für flexible gesetzgeberische Lösungen bewusst offen gelassen haben. Die Initiative für einen wirksamen Mieterschutz will die Mietzinse an die Leine nehmen, aber nicht in die Zwangsjacke pressen. Verantwortungsbewusste Hauseigentümer haben sich schon bisher, ohne gesetzliche Verpflichtung, an den in der Initiative niedergelegten Grundsatz der Kostenmiete gehalten; sie haben die Mietzinse jeweils beim Anstieg des Hypothekenzinses oder bei anderen Kostensteigerungen erhöht, weil der alte Mietzins für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft und für eine angemessene Rendite nicht mehr ausgereicht hätte. Sie brauchen unsere Initiative nicht zu fürchten. Es handelt sich dabei nicht nur um Einzelfälle. Aber auch die Spekulanten und ihre Trabanten, welche die Marktlage rücksichtslos ausgenützt und selbst noch die Geldentwertung in zusätzlichen Gewinn auf dem Buckel der Wohnungs- und Geschäftsmieter umgewandelt haben, sind leider keine Einzelfälle. Solche Profiteure werden bei Annahme unserer Initiative gewaltig umlernen müssen, und kein vernünftiger Mensch wird erwarten, dass wir uns dafür entschuldigen.

- c) Welches sind nun die Argumente der Initiativgegner? Genau genommen sind es nicht Argumente, sondern Unterstellungen sowie mehr oder weniger versteckte Drohungen, die den Wohnungs- und Geschäftsmietern das Fürchten vor der Initiative beibringen sollen. Die wichtigsten seien kurz behandelt:
- Zum Argument, die Initiative führe zu einem Stillstand der Wohnbauproduktion, weil die Liegenschaft für den Kapitalanleger finanziell nicht mehr interessant sei: Wer das behauptet, hat den Initiativtext entweder nicht gelesen oder vergessen. Warum sollte die Liegenschaft kein attraktives Anlageobjekt sein, wenn doch die Initiative ausdrücklich die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals schützt? Andere

Geldanlagen finden ihre Abnehmer, obwohl sie wie beispielsweise die festverzinsliche Obligation der Geldentwertung oder wie die Aktien dem Risiko des Kursverlustes ausgesetzt sind. Gerade bei grösseren, auf Risikoverteilung bedachten Anlegern wie etwa Versicherungsgesellschaften oder Pensionskassen wird das Mietobjekt seinen festen Platz im Anlageprogramm unzweifelhaft beibehalten. Freilich wird sich die spekulative Flucht in die Sachwerte, welche die Bautätigkeit ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Mieter hochgetrieben hat, nicht mehr im Ausmass der Konjunkturjahre wiederholen. Daran ist aber auch niemand interessiert. Leerstehende Wohnungen sind heute die Quittung für diesen fragwürdigen Rekord.

- Ein weiteres Argument zielt darauf ab, das alte Mietnotrecht als Schreckgespenst aufzuziehen und daraus Kapital gegen die Initiative zu schlagen. Die Initiative - so wird argumentiert- werde ähnlich wie die seinerzeitige Preiskontrolle einen unüberbrückbaren Graben zwischen billigen Altbaumieten und desto höheren Neubaumieten schaffen. Dabei wird der entscheidende Unterschied zwischen dem früheren Mietnotrecht und unserer Initiative rundweg unterschlagen. Die Preiskontrolle der Fünfziger- und Sechzigerjahre blieb auf Altbauten beschränkt. Deshalb konnten die Neubaumieten ungehindert steigen, und die Vermieter haben sich der Kontrolle vielfach dadurch entzogen, dass sie die kontrollpflichtigen älteren Objekte abgebrochen und durch teure Neubauten ersetzt haben. Unsere Initiative dagegen schiebt hier bewusst einen Riegel, indem sie sämtliche Mietverhältnisse und Mietobjekte, also auch die Neubauten erfasst. Die Hauseigentümerversreter, die sich gewissermassen als Fürsprecher der Neubaumieten aufspielen, seien im übrigen daran erinnert, wie der freie Markt den unter dem Mietnotrecht entstandenen Graben überbrückt hat: Allein durch die massive Verteuerung der Altwohnungsmieten, ohne dass die Neubaumieten deswegen auch nur um einen Rappen billiger geworden wären.
- Ein weiteres Argument lautet sodann, die Bewilligungspflicht für Mietzinsaufschläge bringe einen übermässigen Formularkrieg und administrativen Aufwand mit sich. Wie steht es denn damit heute? Mietzinsaufschläge müssen auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Und seit dem Jahre 1972 ist unser Land aufgrund des Missbrauchsbeschlusses mit einem dichten Netz von Schlichtungsstellen überzogen. Kein Mensch nimmt daran Anstoss, dass für ein nahezu wirkungsloses Gesetz ein derartiger personeller Aufwand betrieben wird. Auch wir nicht. Aber wir behaupten, dass unsere Initiative das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag eindeutig verbessern wird.

- Gewissermassen die Krönung der bereits behandelten Einwände ist schliesslich das in allen Tonarten verkündete Argument, die Initiative untergrabe unsere freiheitliche Rechtsordnung. Welche Freiheit kann mit diesem Argument noch gemeint sein, nachdem wir dem wirtschaftlich stärkeren Vertragspartner die angemessene Rendite nicht streitig machen? Offenbar nur die Freiheit des schrankenlosen Profits! Sie verdient keinen Schutz. Es ist ein Grundgesetz jeder freiheitlichen Ordnung, dass die Freiheit des einen die freie Entfaltungsmöglichkeit der anderen nicht behindern soll. Eine Ordnung, welche die Wohnung als Ort der persönlichen Entfaltung und den Geschäftsraum als Stätte der wirtschaftlichen Entfaltung schutzlos der Profitgier preisgibt, ist daher alles andere als freiheitlich.

5) IST DIE INITIATIVE NOCH AKTUELL?

So dürfte die Frage eigentlich gar nicht gestellt werden. Denn die Initiative fordert ja zum Schutz der Wohnungs- und Geschäftsmieter eine Dauerlösung und damit das Ende der bisherigen Heftpflasterpolitik, die ständig hinter den Ereignissen herhinkt. Aber im Jahre 1973, als die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz eingereicht wurde, stand die Wirtschaftskonjunktur, samt ihren unerfreulichen Auswüchsen für den Mieter, noch in höchster Blüte, und die Initiativgegner haben damals im Brustton der Ueberzeugung beteuert, dass eine Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage den Wohnungs- und Geschäftsmietern rosige Zeiten bringen werde. Inzwischen ist die Ueberkonjunktur durch eine wirtschaftliche Rezession abgelöst worden. Es mag sich daher lohnen, die seinerzeitigen Beteuerungen der Initiativgegner mit den heutigen Tatsachen zu vergleichen.

5.1 Mietzinsnot trotz Leerwohnungen

Der Leerwohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren massiv erhöht. Die gesamtschweizerische Statistik nennt folgende Zahlen:

- Im Jahr	1973	11 477	Wohnungen
- Im Jahr	1974	30 957	Wohnungen
- Im Jahr	1975	50 799	Wohnungen
- Im Jahr	1976	51 073	Wohnungen

Das bedeutet Leerwohnungsbestand von mehr als 2%, und nach offizieller Sprachregelung Ende der Wohnungsnot. Das Bild sieht indessen anders aus, wenn man die leerstehenden Wohnungen näher unter die Lupe nimmt. Der Bundesrat nennt in seiner Botschaft vom 4. Oktober 1976 betreffend Verlängerung des Missbrauchsbeschlusses folgende Gründe für den hohen

Leerwohnungsbestand:

"Hohe Preise in Verbindung mit einer oft ungenügenden Qualität der neuerstellten Wohnungen, Abwanderung der ausländischen Arbeitskräfte, Ueberproduktion gekoppelt mit einem wirtschaftlich bedingten Rückgang der Nachfrage, ungünstiger Standort, Fehlangebot bezüglich der Wohnungsgrösse, Ueberangebot von Eigentumswohnungen."

Die Aufzählung zeigt, dass es sich bei den Leerwohnungen zu einem ganz beträchtlichen Anteil um unerschwingliche Neuestwohnungen handelt, die für Mieter mit mittleren oder gar niedrigen Einkommen keine Ausweichmöglichkeit darstellen. Daher kann ein normal situierter Wohnungsmieter nur den Kopf schüttern, wenn er von der Hauseigentümerpresse als König des Wohnungsmarktes hingestellt wird. 2% leerstehende Wohnungen haben den Mietindex als Spitzenreiter nicht ins Wanken gebracht. Das zeigt mit aller Deutlichkeit, dass der Vermieter in den besetzten Wohnungen, die rund 98% des Gesamtbestandes ausmachen, wie eh und je Herr der Lage geblieben ist. Schon mehren sich die berufenen Stimmen, welche für die absehbare Zukunft ein Ende des hohen Leerbestandes ankündigen - und damit das Ende einer Periode, wo das Spiel von Angebot und Nachfrage zugunsten der Wohnungs- und Geschäftsmieter hätte spielen müssen. Dieses Spiel hat nicht gespielt.

5.2 Die Blamage mit den sinkenden Hypothekarzinsen

In die Zeit des relativ hohen Leerwohnungsbestandes ist auch die Senkung der Hypothekarzinsen gefallen. Nachdem die Hypothekarzinserhöhungen der früheren Jahre, zuletzt in den Jahren 1974 und 1975, praktisch ausnahmslos auf die Mietzinse überwälzt worden waren, ist die rückläufige Bewegung für die Wohnungs- und Geschäftsmieter gleichsam zum Testfall geworden. Zum Testfall für die partnerschaftliche Gesinnung der Vermieter; und zum Testfall für den freien Markt. Es ging im wesentlichen um die Frage, ob ein angeblich entspannter Markt die Mieter wenigstens noch an den klar ausgewiesenen Kostenverbilligungen teilhaben lasse. Selbstverständlich haben auch die Hauseigentümerverbände verstanden, was im Vorfeld der Volksabstimmung vom 25. September auf dem Spiele steht. Daher haben sie den Vermietern eindringlich empfohlen, die Kostenverbilligung an die Wohnungs- und Geschäftsmieter weiterzugeben. Und sie haben auch aus den Gründen ihrer Empfehlung kein Geheimnis gemacht; Mietzinssenkungen auf breitester Front hätten im Abstimmungskampf als Argument gegen die Initiative ausgespielt werden sollen. Diese Uebung ist gründlich misslungen:

- Vom 1. Januar 1976 - 1. April 1977 ist der Hypothekarzins in mehreren Runden gesenkt worden, durchschnittlich um rund 1%. Somit hätten die Mietzinse nach dem Schlüssel, welcher bei der Ueberwälzung der Hypothekarzinserhöhungen zur An-

wendung gekommen ist, im Durchschnitt um rund 12%, mindestens aber um 10% gesenkt werden müssen.

- Demgegenüber ergibt sich aus den Umfragen verschiedener Mieterverbände das übereinstimmende Resultat, dass im massgebenden Zeitraum kaum 20% der Vermieter die Mietzinse verbilligt haben, und zwar häufig in einem sehr bescheidenen Ausmass. In rund 4 von 5 Fällen hat der Vermieter die Kostenverbilligung vollumfänglich seiner Rendite gutgeschrieben. Aus dem Inflationsgewinner ist ein Rezessionsgewinner geworden.
- Die offiziellen Statistiken bestätigen die beschämende Bilanz. Das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit konnte im Zeitraum Mai-November 1976 nur bei 6% der in 40 Gemeinden erfassten Wohnungen einen Mietzinsrückgang feststellen, obwohl sich die erste Runde der Hypothekarzinsensenkungen damals bereits hätte auswirken müssen. Bei 8% der erfassten Wohnungen hat sich der Mietzins sogar noch erhöht.
- Der gesamtschweizerische Mietindex ist sowohl im Zeitraum Mai-November 1976 als auch im folgenden Halbjahr nochmals angestiegen. Das bringt den letzten Einwand zum Verstummen.

Der Testfall der sinkenden Hypothekarzinsse ist für die Vermieter und ihre Wortführer zu einer eigentlichen Blamage geworden. Wie wäre das Ergebnis erst ausgefallen, wenn die Hauseigentümerorganisationen nicht unter dem Druck der Volksinitiative gestanden und demzufolge auf ihre verzweifelten Senkungsuppelle verzichtet hätten? Die Antwort ist klar. Und sie beantwortet zugleich die Frage nach der Aktualität unserer Initiative. Das Debakel mit den sinkenden Hypothekarzinsen hat einmal mehr bestätigt, dass die Wohnungs- und Geschäftsmieter ohne wirksamen gesetzlichen Schutz immer die Geprellten sind.

Warum unterstützt die Landwirtschaft die Mieterschutzinitiative ? !

- Weil mit Ihr/^{den}die Pacht , in der Bundes-Verfassung die dringend benötigte Rechtsbasis geschaffen wird.
- Weil die jetzige Pachtordnung der Lage in keiner Weise entspricht und absolut ungenügend ist.
- Die bestehende Pachtordnung berücksichtigt die Tatsache nicht, dass anno 1975 von 1'196.000 ha deren 442'000 ha, also 37 % verpachtet waren und dass dieser Anteil weiter zunimmt.
- Was man jetzt an Pachtordnung hat, nimmt auch keine Rücksicht darauf, dass nicht nur die Vollpächter auf Pachtland angewiesen sind, sondern auch die Grosszahl der Eigentümerlandwirte. Wir belegen dies damit dass im Jahr 1975 von den insgesamt 130.000.- Bauernbetrieben in der Schweiz, 58.5 % Pachtland bewirtschafteten, heute dürfte dieser Anteil, gegen 2/3 aller Landwirte ausmachen.
- Der Mangel der bisherigen Pachtordnung liegt darin dass sie ohne Kündigungsschutz ist, so lange derselbe nicht besteht bleibt das was man jetzt hat wirkungslos.
- Ohne Kündigungsschutz bleibt die Vorschrift der/Pachtzinsfestsetzung nach Ertragswert eine Farce, denn zahlt der Pächter die "unter dem Tisch" vereinbarte Schwarzzahlung nicht, kann er gehen. behördlichen
- Solange kein Kündigungsschutz besteht, wird es nicht möglich sein die Angst vieler Pächter vor allfälligen Folgen beim Handhaben der Pachtzinskontrolle aus der Welt zu schaffen und bleibt die amtliche Prüfung der Pachtzinse eine unvollständige stark durchlöchernte Vorschrift.
- Gelingt es die Mieterschutzinitiative durchzubringen, wird nebst dem Zustandekommen des Kündigungsschutzes auch die Basis für die dringend nötige Vereinheitlichung der Ertragswertberechnung und der Pachtzinsfestsetzung geschaffen.
- Mit der Mieterschutzinitiative wird die Stellung des Pächters an sich verbessert ---
- denn was wir bis jetzt als Pachtrechtliche Ordnung haben verhindert den Missbrauch in keiner Weise;
- als Beleg verweisen wir auf das seit dem 15.2.1973, auch in der Pacht mögliche Erstreckung der Kündigung, die sog. Kündigungsbeschränkung. Art.24 ter EGG ermöglicht dem Pächter innert 30 Tagen

das Gesuch um Erstreckung der Kündigung bis zu drei Jahren zu stellen, wobei er beweisen muss dass die Kündigung für ihn eine Härte bedeutet.

- Der Richter muss aber auch die Interessen des Verpächters würdigen wobei er die Bestimmungen von Art.267 OR zu berücksichtigen hat.
- Hier setzt nun der Verpächter ein, gelingt es ihm,den Pächter beim Richter wegen Bewirtschaftungsmängeln oder sonstigen Differenzen schlecht zu machen und werden die Gründe des Pächters als für den Härtefall nicht genügend betrachtet (Der Gesetzgeber hat es ja unterlassen den Begriff "Härte" näher zu umschreiben) so ist das ganze Verfahren ein Leerlauf, auf alle Fälle wird es nie zu einer Erstreckung für drei Jahre kommen.
- Oft geht der Verpächter aber noch weiter, er macht Selbstbewirtschaftung, oder Eigengebrauch, wie es so scheinbar anspruchslos tönt,geltend, auch wenn er selbst nicht Landwirt ist, und muss ihm der Richter dies glauben, beweisen muss er seine Angabe ja nicht. Laut Tatsachen geht es dem Eigentümer aber nur darum den jetzigen Pächter weg zu bringen, nachher kommt dann aber ein Neuer, oder die Liegenschaft wird Parzellenweise verpachtet.
- Die Erfahrungen mit der sog. Kündigungsbeschränkung sind somit sehr unbefriedigend und kann diese auf die Dauer nicht die Lösung sein.
- = Vom Bundesrat war dies zwar schon in seiner Botschaft vom 29.4.1970 zur EGG - Revision voraus gesehen worden und schlug er in Artikel 24 bis unter Absatz 3 vor: "Die Kündigung kann auf Begehren des Pächters ungültig erklärt werden, wenn sie ohne erheblichen Grund erfolgte"
- Dieser Vorschlag wurde von den einseitig denkenden Juristen und Bundesversammlungsmitgliedern, als Nicht-Verfassungskonform befunden, womit diese Leute aber zugleich auch zu erkennen gaben wo sie stehen, nämlich bei jenen, die sich um den Artikel 4 der Bundesverfassung wonach alle Schweizer vor dem Gesetze gleich sind, einen Deut kümmern.
- Der Grundsatz, zu nennen warum man kündigt, ist heute eine Respektierung der Würde des Menschen, des Partners der einem gegenüber steht.
- = Den Mietern und Pächtern kann man aber gültig kündigen ohne anzugeben aus welchem Grund, ein solches Recht ist kein Recht mehr, sondern eine Gewaltstellung, eine Niederdrückung dessen der eine wichtige volkswirtschaftliche Leistung erbringt, sowie ein Kulturfaktor ist.
- Ein solches Recht steht im Widerspruch zur Bundesverfassung und gehört unbedingt aufgehoben.

- Die Pächter haben seit Jahren nichts unversucht gelassen, den Schutz vor der missbräuchlichen Kündigung zu erzielen und reichten das Begehren stets gut begründet ein, der Anspruch auf einen solchen Schutz wird vom Bundesrat neuwertens auch wieder in seiner Botschaft vom 21.6.1976 zur Mieterschutzinitiative und einen Gegenvorschlag anerkannt.
- Ihr letzter Versuch datiert vom 18.2.1977 wo dem Präsidenten der ständerätlichen Kommission Ständerat Dr.G.C. Vincenz, Chur zur Verbesserung des Gegenvorschlages folgender Vorschlag eingereicht wurde: " Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutz der Mieter
 . und Pächter vor ungerechtfertigten Kündigungen und vor anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter und Verpächter."
- Diesem Vorstoss blieb der Erfolg versagt, vermutlich um auf den Abstimmungskampf hin Mieter und Pächter politisch eher auseinanderhalten zu können.
- Da die Pächter und ihre Schicksalsgenossen, die Parzellenpächter, mit dieser Verpolitisierung nicht einverstanden sind und sich verpflichtet fühlen keine Gelegenheit zu verpassen, zum Schutz vor der ungerechtfertigten, missbräuchlichen Kündigung zu kommen, bleiben sie dabei die Mieterschutzinitiative zu unterstützen und hat der Schweiz. Pächterverband für sie zum 25. September die
 J a - Parole herausgegeben.
- Mit dieser Parole wird nicht gegen das Eigentum Stellung genommen.
- Die Pächter anerkennen dass das Eigentum in Art.22ter der Bundesverfassung seit dem 14. September 1969 garantiert ist.
Zugleich halten sie aber fest dass das Eigentum nichts schrankenloses ist, es besteht vor der Verfassung nur mit dem Inhalt welcher ihm im Rahmen der Gesetzgebung verliehen wird.
Dem Eigentümer bleiben auch bei Einführung des Schutzes vor der missbräuchlichen Kündigung, seine Besitzesrechte/^{voll}zuerkannt.
- Die Pächter halten mit ihm an der bürgerlichen Gesellschaftsordnung fest, sie finden aber dass es an der Zeit ist endlich zu einer sachdienlichen Partnerschaft zu kommen, die Erreichung dieses Zieles liegt auch im Interesse des Volksganzen, der gesunden Entwicklung unseres Schweizerlandes und seiner Gesamtgestaltung, ohne ein gesundes landwirtschaftliches Pachtwesen werden sich die Schäden welche bereits schon bestehen noch weiter ausdehnen.

- Die landwirtschaftlichen Pächter und die zu ihnen stehenden Kollegen der Parzellenpacht finden dass es auch Teil einer bürgerlichen, nicht-verstaatlichten Gesellschaftsordnung ist dass Lücken die das geltende Recht aufweist, sachdienlich geschlossen werden.
- Eine solche Lücke ist das Fehlen des Schutzes vor missbrauchlicher und ungerechtfertigter Kündigung, kurz der "Kündigungsschutz"
- Solange dieser nicht im Gesetz verankert ist, bleibt die Pachtzinskontrolle wie das ganze Pachtvertragsrecht, eine halbe nie richtig funktionierende Angelegenheit und werden wie angetönt dauernd Schäden und störende Wirkungen im wirtschaftlichen Zusammenhang verursacht.
- Wir wiederholen: Ohne Kündigungsschutz keine im Interesse der Volkswirtschaft funktionierende Pachtzinskontrolle.
 - Keine für Verpächter und Pächter saubere Pachtzins- und Pachtvertragsfunktion ohne Kündigungsschutz.
- Darum ein überzeugtes J a für die Mieterschutz-Initiative am 25. September 1977
- und ein klares N e i n zum farblosen, ohne Kündigungsschutz praktisch keinen Fortschritt bringenden Gegenvorschlag.

* * * * *

Redaktion und Verlag: Bruno Glaus, Mühlebachstr.152
8008 Zürich / 01 55 02 37

Mitarbeit: Dr.Roland Gmür,Rechtsanwalt, Alt-Sekretär Mieterverband Zürich, Robert Frischknecht, Präsident des Schweiz.Pächterverbandes, Josef Oetiker und Wilhelm Coradi vom Ostschweizer Pächterverband

