

Bundesblatt

Bern, 9. August 1976 128. Jahrgang Band II

Nr. 31

Erscheint wöchentl. Preis: Inland Fr. 85.– im Jahr, Fr. 48.50 im Halbjahr; Ausland Fr. 103.– im Jahr, zuzüglich Nachnahme- und Postzustellgebühr. Inseratenverwaltung: Permedia, Publicitas-Zentraldienst für Periodika, Hirschmattstrasse 36, 6002 Luzern, Tel. 041/23 66 66

76.063

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz und einen Gegenvorschlag

(Vom 21. Juni 1976)

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

Wir unterbreiten Ihnen hiermit unsere Botschaft zur Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» sowie zum Entwurf eines Gegenvorschlages der Bundesversammlung.

1 Übersicht

Die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» wurde am 30. Juni 1973 mit 142 190 gültigen Unterschriften eingereicht (BBl 1973 II 17). Sie verlangt, dass der zweite Absatz von Artikel 34^{septies} der Bundesverfassung durch einen neuen Artikel 31^{sexies} ersetzt wird.

11 Wortlaut der Volksinitiative

Artikel 31^{sexies}

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 für Baurechtsverhältnisse.

⁶ Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.

Massgebend ist der französische Text. Im beigefügten Entwurf des Bundesbeschlusses ist die französische Fassung der Absätze 2 und 4 rein stilistisch leicht geändert worden. Das Initiativkomitee ist ermächtigt, die Volksinitiative zugunsten eines Gegenvorschlags der Bundesversammlung oder vorbehaltlos zurückzuziehen.

12 Fristverlängerung

In unserem Bericht vom 16. April 1975¹⁾ haben wir von der in Artikel 29 des Geschäftsverkehrsgesetzes vom 23. März 1962²⁾ vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Frist für die Beschlussfassung über die Volksinitiative um ein Jahr zu verlängern.

Nach Artikel 27 Absatz 1 dieses Gesetzes soll die Beschlussfassung grundsätzlich innerhalb von drei Jahren nach der Einreichung erfolgen. Die Frist wäre also am 30. Juni 1975 abgelaufen. Durch Ihre Beschlüsse vom 12. Juni 1975 (Nationalrat) und 16. Juni 1975 (Ständerat) haben Sie unserem Antrag Folge gegeben. Damit wurden die Fristen für Ihre Beschlussfassung und für unsere Berichterstattung um ein Jahr verlängert.

Anlass zur Fristverlängerung boten unter anderem die nachstehend aufgeführten Gründe, auf die in der Botschaft eingegangen wird.

Als erstes wollte man das Fortschreiten der langfristigen wohnungspolitischen Neukonzeption, die mit dem Artikel 34^{SEXIES} der Bundesverfassung und dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz eingeleitet worden war, abwarten.

Ein zweiter Punkt galt der Entwicklung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem sich ein wachsender Bestand an Leerwohnungen bemerkbar machte. Man hielt nicht für ausgeschlossen, dass diese Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sich auch auf die Mietzinsgestaltung im Sinne eines stabilisierenden Faktors niederschlagen und die Probleme um den Mieterschutz entschärfen könnte.

1) BBI 1975 I 1586

2) SR 171.11

Einen dritten wesentlichen Punkt zur Verlängerung bildete die Abklärung der Frage, ob mit der geltenden Gesetzgebung die Kompetenzen des Bundes voll ausgeschöpft und welches die verfassungsmässigen Grenzen einer Revision des Kündigungsrechtes im OR seien. Zu diesem Zweck hatte der Bundesrat eine interdepartementale Arbeitsgruppe eingesetzt. Ihr Bericht bildet eine der Grundlagen dieser Botschaft.

Endlich wollte man die Auswirkungen der seit dem 1. März 1976 in Kraft stehenden Änderung der Verordnung vom 10. Juli 1972¹⁾ über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen abwarten; mit der Ausdehnung des Kreises von Wohnungen und Geschäftsräumen, die dem Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972²⁾ über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen unterstellt werden, ist nämlich der sachliche Geltungsbereich dieses Bundesbeschlusses erweitert worden.

13 Überblick über den Inhalt der Botschaft

In der vorliegenden Botschaft werden in den drei Hauptabschnitten die heutige Rechtslage umrissen, die Volksinitiative gewürdigt und die unseres Erachtens zu treffenden Vorkehren aufgezeigt.

Die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» verfolgt zwei Hauptanliegen. Es sind dies die Einführung einer staatlichen Mietpreiskontrolle, beruhend auf dem Grundsatz der Kostenmiete, und der Ausbau des geltenden Kündigungsschutzes.

Bezüglich der Mietzinsgestaltung erfolgt in der Botschaft eine Gegenüberstellung der geltenden Regelung, die auf dem Gedanken der grundsätzlich freien Mietzinsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien beruht, und der nach der Volksinitiative angestrebten umfassenden Mietzinskontrolle. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich, unter Berücksichtigung der in der Schweiz mit der Mietzinskontrolle gemachten Erfahrungen und den seither getroffenen Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen und zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, feststellen, dass im heutigen Zeitpunkt keine Veranlassung dazu besteht, zur amtlichen Mietzinskontrolle zurückzukehren.

Andererseits hat jedoch die Analyse der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt gezeigt, dass es falsch wäre, aufgrund der Leerwohnungsziffern anzunehmen, dass der freie Wohnungsmarkt zugunsten des Mieters in allen Bereichen funktioniert. Der Schutz des Mieters sollte deshalb losgelöst von der augenblicklichen Situation des Wohnungsmarktes geregelt werden. Diesem Anliegen trägt der Gegenvorschlag Rechnung.

Da der Kündigungsschutz bei Mietverhältnissen im geltenden Recht auf das Obligationenrecht einerseits und auf die Missbrauchsgesetzgebung andererseits auf-

1) SR 221.213.11

2) SR 221.213.1

geteilt ist und sein genereller Ausbau im Obligationenrecht längerfristig im Rahmen einer Totalrevision des Mietrechts geprüft werden soll, beschränkt sich die Botschaft darauf, zum Kündigungsschutz die geltende Regelung und die von den Initianten angestrebte aufzuzeigen.

Mit der Botschaft und dem Bundesbeschluss empfehlen wir die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» zur Ablehnung und unterbreiten gleichzeitig einen Gegenvorschlag zur Annahme, der eine Änderung von Artikel 34^{septies} BV vorsieht.

Mit diesem Gegenvorschlag soll die schon heute aufgrund des Bundesbeschlusses vom 19. Dezember 1975¹⁾ über die Preisüberwachung geltende Ausdehnung der Mieterschutzmassnahmen auf die ganze Schweiz in der Verfassung verankert werden.

2 Die heutige Lage

21 Ausgangslage

Die Schweiz kannte seit dem Zweiten Weltkrieg bis ins Jahr 1970 weitgehende Massnahmen zum Schutz der Mieter. Diese stützten sich in der Kriegszeit auf die ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates, ab 1952 wurden sie mittels befristeter Verfassungszusätze über die Preiskontrolle weitergeführt. In den sechziger Jahren wurde die bestehende Mietzinskontrolle schrittweise zugunsten einer Mietzinsüberwachung abgebaut. Am 19. Dezember 1970 fiel auch die Mietzinsüberwachung dahin.²⁾

Als Ersatz für den mit der Mietzinsüberwachung verbundenen Kündigungsschutz wurde mit dem Bundesgesetz vom 24. Juni 1970 über Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht die Möglichkeit der richterlichen Erstreckung von Mietverhältnissen in das ordentliche Recht (OR Art. 267a–267f)³⁾ aufgenommen. Auf dem Gebiet der Mietpreisbildung waren keine weiteren Interventionen vorgesehen; man war der Ansicht, dass der freie Wohnungsmarkt wieder zum Tragen kommen sollte.

In der Folge zeigte sich jedoch bald, dass die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt weiterhin gesetzliche Bestimmungen zum Schutz des Mieters erforderten. In der parlamentarischen Beratung zum Wohnbauförderungsartikel sowie zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen wurde deshalb ein neuer Artikel 34^{septies} Absatz 2 eingefügt, wonach der Bund Bestimmungen zum

1) AS 1975 2552, dieser Bundesbeschluss ersetzt den Bundesbeschluss vom 20. Dez. 1972 betreffend die Überwachung der Preise, Löhne und Gewinne.

2) Die Interventionen des Bundes auf dem Wohnungsmarkt seit dem Zweiten Weltkrieg wurden in verschiedenen Botschaften des Bundesrates, letztmals in der Botschaft für einen Wohnbauförderungsartikel in der Bundesverfassung ausführlich dargestellt (BBl 1971 I 1657, bes. 1658 ff.)

3) SR 220

Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter zu erlassen hat. Diese Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht. Die hohe Annahme dieses Verfassungsartikels sowie die sich verschärfende Lage auf dem Wohnungsmarkt zwangen den Bund zum raschen Handeln. Am 30. Juni 1972 verabschiedete das Parlament den dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen («Missbrauchsbeschluss»)¹⁾. Die Geltungsdauer dieses Beschlusses wurde aus verfassungsrechtlichen Gründen auf fünf Jahre, d. h. bis zum 6. Juli 1977 befristet.

22 Vergleich der geltenden Rechtslage mit der Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz»

221 Geltungsbereich

Die geltende Verfassungsgrundlage von Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV ist in verschiedener Hinsicht enger als der Initiativtext. Die Kompetenz des Bundes erstreckt sich nur auf die Verhinderung von missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen des Vermieters, eine ausdrückliche Kompetenz zum Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen ist im heutigen Verfassungstext nicht enthalten. Soweit der Kündigungsschutz zivilrechtlicher Natur ist, ergibt sich die Zuständigkeit des Bundes allerdings bereits aus der allgemeinen Kompetenz des Bundes zur Zivilrechtsgesetzgebung.

Der räumliche Geltungsbereich der Mieterschutzmassnahmen ist nach dem geltenden Verfassungstext beschränkt auf Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht. Der Bundesrat bezeichnet die Gemeinden, welche dem Missbrauchsbeschluss unterstellt sind. Allerdings wurde bereits im Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972²⁾ über die Überwachung der Preise, Löhne und Gewinne und erneut im Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1975³⁾ über die Preisüberwachung der Geltungsbereich des Missbrauchsbeschlusses auf die ganze Schweiz ausgedehnt.

Das Volksbegehren sieht keine regionale Differenzierung der Mieterschutzmassnahmen vor.

Der sachliche Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung umfasst nach dem Wortlaut von Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV nur Mietverhältnisse. In Artikel 2 Missbrauchsbeschluss ist eine sinngemässe Anwendung der Gesetzesbestimmungen auf die nichtlandwirtschaftliche Pacht und andere Vertragsverhältnisse vorgesehen, deren wesentlicher Inhalt in der entgeltlichen Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen besteht. Im Gegensatz zur Initiative sind die landwirtschaftliche Pacht sowie die Baurechtsverhältnisse von der geltenden Regelung nicht erfasst.

1) SR 221.213.1

2) AS 1972 3059

3) AS 1975 2552

222 Die Mietzinsregelung

Die Volksinitiative schreibt eine umfassende Mietzinskontrolle, beruhend auf dem System der Kostenmiete sowie eine allgemeine Bewilligungspflicht bei Erstvermietungen und Mietzinserhöhungen vor. Demgegenüber beruht der Missbrauchsbeschluss auf dem Gedanken, dass grundsätzlich die freie Mietzinsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien spielen soll. Die Gesetzgebung greift nur dort ein, wo aufgrund der Marktlage missbräuchliche Forderungen durchgesetzt werden können. Missbräuchlich sind Mietzinse, wenn sie «zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder den Geschäftsräumen festgelegt werden» oder wenn sie «auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen» (Art. 14 Missbrauchsbeschluss). Artikel 15 Missbrauchsbeschluss versucht den unbestimmten Rechtsbegriff des «unangemessenen Ertrages» durch eine Aufzählung nicht missbräuchlicher Mietzinse näher zu umschreiben.

Der entscheidende Unterschied zwischen Initiative und geltendem Recht liegt in der Bestimmung von Artikel 15 Buchstabe *a* Missbrauchsbeschluss, wonach Mietzinse, die sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Liegenschaften halten, nicht missbräuchlich sind. Dieses Kriterium der sogenannten «Vergleichsmiete» zeugt von einer grundsätzlich anderen Betrachtungsweise als die Initiative: Statt auf die tatsächlichen Kosten wird auf die durchschnittlich auf dem freien Markt erzielten Mietzinse abgestellt, und es gelten nur jene Mieten als missbräuchlich, die diesen Rahmen deutlich übersteigen. Demgegenüber entsprechen die Bestimmungen von Artikel 15 Buchstaben *b* und *c* Missbrauchsbeschluss weitgehend dem in der Initiative geforderten Kostendeckungsprinzip. Mietzinse sind nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind oder wenn sie sich bei neueren Bauten «im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten», halten. Gleich wie bei der Initiative fallen nach geltendem Recht offensichtlich übersetzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten bei der Berechnung der Anlagekosten ausser Betracht.

Die Volksinitiative sieht neben der Deckung der eigentlichen Kosten auch die angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals vor. Obwohl die Verzinsung des Eigenkapitals im Missbrauchsbeschluss nicht ausdrücklich erwähnt wird, wird von den Schlichtungsstellen und Mietgerichten anerkannt, dass diese vom Vermieter als Kostenelement berücksichtigt werden darf. Diese Praxis hat auch in Artikel 9 Absatz 2 der Verordnung vom 10. Juli 1972¹⁾ über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ihren Niederschlag gefunden, wonach Hypothekarzinsserhöhungen von ¼ Prozent in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens 3 ½ Prozent berechtigen; diese Regelung impliziert, dass bei Hypothekarzinsserhöhungen nicht nur der Fremd- sondern auch der Eigenkapitalanteil entsprechend höher verzinst wird.

¹⁾ SR 221.213.11

Im Gegensatz zur Initiative lässt das geltende Recht Mietzinserhöhungen auch zur *Kaufkraftsicherung* des sogenannten «risikotragenden Kapitals» zu (Art. 15 Bst. d Missbrauchsbeschluss). Als risikotragendes Kapital gelten 40 Prozent des ortsüblichen Ertragswertes einer Liegenschaft (Art. 11 Verordnung zum Missbrauchsbeschluss).

223 Das Verfahren

Da die Missbrauchsgesetzgebung grundsätzlich nicht in die freie Mietzinsvereinbarung zwischen den Parteien eingreifen will, unterliegen die Mietzinse keiner Bewilligungspflicht. Der Mieter muss einen als missbräuchlich empfundenen Mietzins vor einer paritätisch besetzten Schlichtungsstelle anfechten, um eine Überprüfung auszulösen. Kommt keine Einigung zustande, hat die betroffene Partei die Möglichkeit, die zuständige richterliche Behörde anzurufen.

224 Der Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz bei Mietverhältnissen ist im geltenden Recht auf zwei Erlasse aufgeteilt.

Im *Obligationenrecht* (Art. 267 a–267 f) ist das Institut der Erstreckung von Mietverhältnissen geregelt. Nach diesen Bestimmungen kann eine Kündigung, die nach gesetzlicher Wertung ungerechtfertigt erscheint, vorerst um höchstens ein bis zwei Jahre (je nach Mietobjekt) und unter Berücksichtigung der Wiederholungsmöglichkeit um höchstens drei bis fünf Jahre hinausgeschoben werden. Die Erstreckungsmöglichkeit gilt auch für die nichtlandwirtschaftliche Pacht (Art. 290 a OR).

Demgegenüber verlangt die Volksinitiative zwingend eine völlige Aufhebung ungerechtfertigter Kündigungen. Wird ein solcher behördlicher Eingriff in die privatautonome Gestaltung des Rechtsverhältnisses nicht mit einem Kündigungsverbot auf bestimmte Dauer verbunden, so steht es dem Vermieter frei, auf den nächstmöglichen Termin wiederum zu kündigen – wobei er allerdings u. U. mit einer weiteren Aufhebung rechnen muss. Auch die Aufhebung einer Kündigung wird daher in vielen Fällen praktisch auf einen Kündigungsaufschub von verhältnismässig beschränkter Dauer hinauslaufen. Aber auch wenn die Aufhebung von einem befristeten Kündigungsverbot begleitet wird, entfaltet diese Massnahme, gleich wie der Kündigungsaufschub (bzw. die Verlängerung des Mietverhältnisses), eine zeitlich beschränkte Wirkung.

Der *Missbrauchsbeschluss* sieht den Ausschluss der Kündigung im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung und insbesondere mit einem Anfechtungsverfahren vor. Nach Artikel 18 Absatz 1 Missbrauchsbeschluss darf der Vermieter bei Bekanntgabe seiner Absicht, den Mietzins zu erhöhen, nicht gleichzeitig mit Kündigung drohen. Eine Kündigung von seiner Seite während der Dauer eines Schlichtungs- oder gerichtlichen Verfahrens zur Anfechtung des Mietzinses ist

nichtig (Art. 24 Missbrauchsbeschluss). Die gleiche Sanktion trifft eine Kündigung des Vermieters in den ersten zwei Jahren nach einem zu seinen Ungunsten ausgefallenen Anfechtungsverfahren (Art. 28 Abs. 3 Missbrauchsbeschluss). Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten. Anders als nach den Artikeln 267 *aff.* OR und nach der Initiative braucht der Mieter sich also gegen die Kündigung nicht mit Rechtsmitteln zur Wehr zu setzen.

225 Der Pächterschutz

Die Volksinitiative verlangt in Absatz 5 den Erlass entsprechender Bestimmungen wie für Mietverhältnisse auch für die Pacht.

Auf *nichtlandwirtschaftliche Pachtverhältnisse* finden bereits heute die Bestimmungen des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen sowie des Obligationenrechtes über Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht sinngemäss Anwendung (vgl. Art. 2 Abs. 3 Missbrauchsbeschluss und Art. 290a OR). Die Initianten fordern jedoch eine entsprechende Regelung auch für *landwirtschaftliche Pachtverhältnisse*. Bestimmungen über die landwirtschaftliche Pacht sind heute im Obligationenrecht (Art. 275 ff.), im Bundesgesetz vom 12. Juni 1951¹⁾ über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) sowie im Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960²⁾ über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse enthalten.

Bezüglich der *Pachtzinse* bringt die Initiative nichts Neues, da die landwirtschaftlichen Pachtzinse bereits heute einer umfassenden behördlichen Kontrolle unterstehen.

Anders verhält es sich mit dem *Kündigungsschutz*. Bei der Revision des EGG von 1972, das seit dem 15. Februar 1973 in Kraft steht, wurde für den Kündigungsschutz bei Pachtverhältnissen eine analoge Regelung wie im ordentlichen Mietrecht getroffen (vgl. die Art. 24^{bis} ff. EGG). Die Kündigungsfrist für landwirtschaftliche Heimwesen beträgt ein Jahr und kann, falls sie für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist, durch den Richter um höchstens drei Jahre verlängert werden. Die Initianten wollen den Kündigungsschutz bei Pachtverhältnissen analog zur Miete regeln, nach ihren Vorstellungen sollte also die Aufhebung einer ungerechtfertigten Kündigung und unter gewissen Umständen auch einer gerechtfertigten Kündigung durch den Richter ins Pachtrecht aufgenommen werden.

226 Baurechtsverhältnisse

Gemäss Initiative soll der Bund entsprechende Bestimmungen wie für Mietverhältnisse auch für Baurechtsverhältnisse erlassen. Das Baurecht ist eine Grund-

1) SR 211.412.11

2) SR 942.10

dienstbarkeit, die den Baurechtnehmer dazu berechtigt, auf dem belasteten Grundstück zu bauen oder ein bereits bestehendes Gebäude bei Verkauf des Grundstücks beizubehalten (ZGB Art. 779)¹⁾. Als Gegenleistung bezahlt der Bauberechtigte dem Eigentümer des Grundstücks in der Regel eine Entschädigung in Form eines Baurechtszinses. Nach geltendem Recht ist der Baurechtsvertrag sowohl in bezug auf die Baurechtszinse, als auch auf die Vertragsdauer, die Beendigungsgründe usw. weitgehend der freien Parteivereinbarung überlassen. Ein besonderer Schutz des Baurechtnehmers, wie ihn die Initiative verlangt, besteht nicht.

23 Erfahrungen mit dem geltenden Recht

Das Bundesamt für Wohnungswesen liess erstmals 1973 und ein zweites Mal 1975 persönliche Befragungen von Vertretern ausgewählter Schlichtungsstellen in der ganzen Schweiz durchführen, um sich ein Bild über die Erfahrungen mit dem geltenden Missbrauchsbeschluss machen zu können. Diese Befragungen haben ergeben, dass sich der Missbrauchsbeschluss grundsätzlich bewährt hat. Vor allem die Einrichtung paritätischer Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse wird sehr positiv beurteilt, da das direkte Gespräch vor einer neutralen Instanz viel zur Beseitigung von Missverständnissen und zur Entspannung des Verhältnisses zwischen den Vertragsparteien beiträgt. Aus den halbjährlichen Berichten der Kantone über die Tätigkeit der Schlichtungsstellen ist ersichtlich, dass diese rege beansprucht werden und dass in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle eine gütliche Einigung erzielt werden kann. Die nachstehende Übersicht über die Tätigkeit der Schlichtungsstellen seit 1972 soll dies verdeutlichen.

Trotz der grundsätzlich positiven Beurteilung stossen auch verschiedene Bestimmungen des Missbrauchsbeschlusses auf Kritik. Allerdings ist die Beurteilung von seiten der Mieter und Vermietervertreter keineswegs einheitlich, ja oft geradezu gegensätzlich. Von Mieterseite wird vor allem die Bestimmung von Artikel 15 Buchstabe *a* Missbrauchsbeschluss kritisiert, wonach der orts- oder quartierübliche Mietzins in der Regel nicht missbräuchlich ist. Es wird geltend gemacht, dass mit dieser Bestimmung die auf dem freien Markt erzielbaren Mietzinse sanktioniert würden, obwohl die Mieterschutzmassnahmen ja gerade darauf beruhten, dass der Markt missbräuchliche Renditen ermögliche. Bei konsequenter Anwendung von Artikel 15 Buchstabe *a* Missbrauchsbeschluss würden alle kostenmässigen Kriterien für die Mietzinsfestsetzung sinnlos, da die Marktmiete immer zulässig sei, mehr als die Marktmiete aber kaum je verlangt werden könne. In verschiedenen Regionen, so vor allem in der welschen Schweiz, sei es möglich, dass der ortsübliche Mietzins von wenigen Grossvermietern frei diktiert werde. Auch von den Vertretern der Schlichtungsstellen wird die Bestimmung über die Vergleichsmiete als problematisch angesehen, da der Nachweis der Orts- oder

¹⁾ SR 210

Tätigkeit der Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse seit 1972

		Neu eingegangene Begehren	Art der Erledigung ¹⁾					
			Vergleich		keine Einigung		Rückzug, Nichtentreten, anderweitig	Schlichtungsstelle als Schiedsgericht
			absolut	in % der behandelten Fälle	absolut	in % der behandelten Fälle		
1972	2. Halbjahr	3 089	1 037	71,9	405	28,1	484	11
1973	1. Halbjahr	5 709	2 585	76,8	780	23,2	976	80
	2. Halbjahr	5 644	2 709	75,7	871	24,3	884	38
1974	1. Halbjahr	7 427	5 005	86,3	792	13,7	1 399	74
	2. Halbjahr	7 177	4 438	79,6	1 140	20,4	1 952	135
1975	1. Halbjahr	6 112	3 462	79,3	903	20,7	1 526	93
	2. Halbjahr	6 080	3 430	74,8	1 153	25,2	1 245	21

¹⁾ Die Differenz zur Zahl der eingegangenen Begehren ist auf die am Ende der Berichtsperiode hängigen Fälle zurückzuführen.

Quartierüblichkeit in der Praxis kaum, oder doch nur mit unzumutbarem Aufwand zu erbringen sei. Demgegenüber betont der Schweizerische Hauseigentümerverband, dass am Kriterium der Vergleichsmiete, welches der freien Mietzinsgestaltung einen gewissen Spielraum lasse, unbedingt festzuhalten sei.

Auf Kritik aus Mieterkreisen stösst ferner die nach Artikel 15 Buchstabe d zulässige Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals. Für die Schlichtungsstellen zeigt sich bei der Anwendung dieser Bestimmung in der Praxis, dass es schwer hält, den Mieter von der Berechtigung einer Mietzinserrhöhung zu überzeugen, welcher keine offensichtliche Mehrleistung des Vermieters zugrunde liegt. Von Vermieterseite wird andererseits geltend gemacht, dass diese Bestimmung notwendig sei, um den Sachwertcharakter der Geldanlage in Liegenschaften zu erhalten.

Umstritten ist auch der Kündigungsschutz. Mieterkreise sind der Ansicht, dass der Kündigungsschutz in seiner heutigen Ausgestaltung nicht genüge, um dem Mieter die Ausübung seiner Rechte ohne Angst vor Sanktionen durch den Vermieter zu gestatten. Es wird eine allgemeine Begründungspflicht für Kündigungen sowie die Möglichkeit der Aufhebung von Kündigungen durch den Richter verlangt. Nach den Erfahrungen der Schlichtungsstellen ist zwar bei den Mietern eine gewisse Kündigungsangst vorhanden, diese Angst scheint jedoch nicht begründet, da kaum Fälle von Sanktionen im Anschluss an ein Anfechtungsverfahren bekannt sind.

Von Vermieterseite wird vor allem die Bestimmung von Artikel 17 Missbrauchsbeschluss scharf kritisiert, wonach ein vertraglich vereinbarter Mietzins sofort nach Vertragsabschluss angefochten werden kann. Diese Bestimmung wird als gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossend empfunden. Nach den Erfahrungen der Schlichtungsstellen hat dieser Artikel in der Praxis keine grosse Bedeutung erlangt.

In letzter Zeit sind durch die Entwicklung der Wirtschaftslage zwei Problemkreise aktuell geworden, für die das geltende Mietrecht keine befriedigende Lösung gibt. In einer Eingabe an den Bundesrat vom 7. November 1975 weist der Staatsrat des Kantons Waadt auf die Schwierigkeiten bei wirtschaftlich bedingten Kündigungen der Mieter im Zusammenhang mit Artikel 269 OR hin und verlangt, dass dem Mieter die Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere bei Verlust des Arbeitsplatzes, erleichtert werde.

In einer Motion der Sozialdemokratischen Fraktion vom 1. März 1976 wird das auch in den Massenmedien viel diskutierte Problem der Mietzinssenkungen bei sinkenden Kosten, vor allem bei Senkung der Hypothekarzinsen, aufgegriffen und gefordert, dass der Vermieter zur Senkung des Mietzinses verpflichtet werde, falls er nicht nachweisen könne, dass der bisherige Mietzins seine Kosten nicht decke.

Trotz dieser Kritik an einzelnen Bestimmungen lässt sich zusammenfassend sagen, dass sich das System des Missbrauchsbeschlusses grundsätzlich bewährt hat.

24 Die Entwicklung der Lage auf dem Wohnungsmarkt seit Erlass der Missbrauchsgesetzgebung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bei Erlass der Missbrauchsgesetzgebung wurde in den beiden Botschaften des Bundesrates zum Wohnbauförderungsartikel vom 30. Juni 1971 (BBl 1971 I 1657) sowie zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 24. April 1972 (BBl 1972 I 1225) ausführlich dargestellt. An dieser Stelle seien nur die wichtigsten Merkmale kurz in Erinnerung gerufen. Die damalige Lage war gekennzeichnet durch die Tatsache, dass trotz intensiver Wohnbauproduktion vor allem in den grösseren Agglomerationen eine akute Wohnungsnot herrschte. Diese war vor allem auf die ständig steigende Nachfrage nach Wohnraum infolge Bevölkerungszuwachs, Einkommensverbesserungen und vermehrter Haushaltsbildung zurückzuführen. Die Mietzinse für Neubauwohnungen kletterten wegen der steigenden Baukosten und Bodenpreise ständig in die Höhe und zogen die Zinsen für Altwohnungen nach.

Im Gegensatz zum Jahre 1971 verzeichnet der Wohnungsmarkt heute einen ausserordentlich hohen Leerwohnungsbestand bei massivem Rückgang der Bautätigkeit. Nach den Erhebungen des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit hat sich der Leerwohnungsbestand in der Schweiz seit 1972 ständig vergrössert; Ende 1975 standen rund 51 000 Wohnungen leer. Die Statistik über den Leerwohnungsbestand zeigt folgendes Bild:

Leerwohnungsziffern in Prozenten des Wohnungsbestandes seit 1971 in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern¹⁾

	Gross- städte	Übrige Städte	Städte insgesamt	Grosse Land- gemeinden	Kleine Land- gemeinden	Total
1971	0,07	0,18	0,13	0,42	0,44	0,25
1972	0,13	0,27	0,21	0,45	0,51	0,31
1973	0,21	0,53	0,40	0,89	0,98	0,62
1974	0,41	1,32	0,95	1,48	1,71	1,22
1975	0,80	2,28	1,68	2,65	2,56	2,05

Eine Analyse des Leerwohnungsbestandes ergibt folgendes Bild:

- Es bestehen starke regionale Unterschiede. Das Überangebot an Wohnungen konzentriert sich vor allem rund um die grossen Ballungszentren, während in den Städten selbst nach wie vor Wohnungsmangel herrscht. Die folgende Tabelle soll diese Aussage verdeutlichen:

¹⁾ Vgl. «Die Volkswirtschaft» 1976, Heft 2, S. 73.

**Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1975 in einigen grösseren Agglomerationen,
aufgeteilt nach Stadt und umliegenden Gemeinden¹⁾**

Zürich	Agglomeration	1,19	Luzern	Agglomeration	1,60
	Stadt	0,15		Stadt	0,51
	Gemeinden	2,58		Gemeinden	2,56
Basel	Agglomeration	1,37	Winterthur	Agglomeration	1,28
	Stadt	1,17		Stadt	1,16
	Gemeinden	1,65		Gemeinden	1,94
Genf	Agglomeration	1,32	Biel	Agglomeration	3,53
	Stadt	1,15		Stadt	2,76
	Gemeinden	1,54		Gemeinden	5,27
Bern	Agglomeration	1,45	St. Gallen	Agglomeration	2,08
	Stadt	0,79		Stadt	1,55
	Gemeinden	2,35		Gemeinden	6,37
Lausanne	Agglomeration	2,35			
	Stadt	1,50			
	Gemeinden	3,70			

- Ein grosser Teil des Leerwohnungsbestandes besteht aus sehr teuren Neubauwohnungen. Laut Angaben des BIGA wurden rund 55 Prozent der leerstehenden Wohnungen in den Jahren 1974 und 1975 auf dem Höhepunkt der Baukostensteuerung erstellt. Von diesen Wohnungen ist höchstens auf dem Neuwohnungsmarkt ein gewisser Preisdruck zu erwarten.
- Bei den leerstehenden Altwohnungen fällt ein beträchtlicher Teil auf Wohnungen, die durch den Wegzug von Gastarbeitern frei wurden und die sich bezüglich Komfort und Unterhalt in so schlechtem Zustand befinden, dass sie nicht mehr marktgängig sind.
- Ein beträchtlicher Teil der Leerwohnungen sind Kleinwohnungen, welche für Familien nicht in Betracht kommen. Laut Angaben des BIGA fallen rund 27 Prozent auf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, 33 Prozent auf 3-Zimmer-Wohnungen, 27 Prozent auf 4-Zimmer-Wohnungen, 10 Prozent auf 5-Zimmer-Wohnungen und 3 Prozent auf Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern.
- Bei schätzungsweise 60 Prozent des Leerwohnungsbestandes dürfte es sich um Eigentumswohnungen handeln.

¹⁾ Vgl. «Die Volkswirtschaft» 1976, Heft 2, S. 73.

Der hohe Leerwohnungsbestand hat die Mietzinse günstig beeinflusst. Gemäss den Erhebungen des BIGA betrug der durchschnittliche Mietzinsanstieg im Jahre 1975 9,8 Prozent und lag damit sowohl deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung von 6,7 Prozent als auch über dem Anstieg im Jahre 1974 von 7,6 Prozent. Allerdings war im zweiten Halbjahr 1975 eine deutliche Verlangsamung des Mietzinsanstieges festzustellen. Während 1974 vom Mai bis November hauptsächlich wegen der Hypothekarzinserhöhung vom Herbst 1974 eine Rekordsteigerung von 5,7 Prozent und im darauffolgenden Halbjahr nochmals eine solche von 4,8 Prozent eingetreten war, stiegen die Mieten 1975 vom Mai bis November nur noch um 2,2 Prozent, was vor allem auf die Stabilisierung des Hypothekarzinsfusses zurückzuführen ist. Vom November 1975 bis Mai 1976 sind die Mietzinse lediglich um 1,2 Prozent angestiegen. Diese Erhöhung des Mietpreisniveaus stellt den geringsten halbjährlichen Anstieg seit 17 Jahren dar. Die erneute Verlangsamung der Mietpreissteigerungen ist vor allem auf die grosse Zahl von Leerwohnungen zurückzuführen. Zur Verlangsamung haben sicher auch die stabilen Zinssätze auf «alten» Hypotheken und die sinkenden Zinssätze auf «neuen» Hypotheken beigetragen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass heute für bestimmte Wohnungskategorien und in einzelnen Regionen ein Überangebot an Wohnungen besteht. Dem grossen Angebot an komfortablen, aber auch teuren Kleinwohnungen steht ein Nachfragerückgang gerade für diese Objekte gegenüber, da infolge der wirtschaftlichen Situation die Tendenz zur eigenen Haushaltbildung zurückgegangen ist. Bei den preisgünstigeren Wohnungen früherer Baujahre ist die Nachfrage immer noch lebhaft; die Fälle sind nicht selten, wo vor allem Familien mit unteren und mittleren Einkommen noch Mühe haben, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Vor allem wegen der erheblichen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuwohnungen ist trotz dem hohen Leerwohnungsbestand in diesem Sektor keine nennenswerte Entlastung zu erwarten.

Bei den Mietzinsen ist zurzeit eine Stabilisierung zu beobachten. Diese kann nicht zuletzt auf den hohen Leerwohnungsbestand zurückgeführt werden. Bedeutsam ist ferner ganz allgemein der enge Zusammenhang zwischen der Mietzinsentwicklung und der allgemeinen Entwicklung der Wirtschaftslage.

25 Überblick über Mieterschutzregelungen in ausgewählten europäischen Ländern

251 Vorbemerkung

Der folgende Überblick über Mieterschutzregelungen in ausgewählten europäischen Ländern stützt sich auf eine Studie, welche das Schweizerische Institut für Aussenwirtschafts-, Struktur- und Marktforschung an der Handelshochschule St. Gallen im Herbst 1975 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen

durchführte. Untersucht wurde die Situation in Schweden, der Bundesrepublik Deutschland, den Niederlanden, Belgien und Österreich.

252 Die Mietzinsregelung

Alle untersuchten Länder kennen in irgendeiner Form eine gesetzliche Regelung der Mietzinshöhe. Das Ausmass des staatlichen Eingriffs reicht von umfassender staatlicher Mietzinskontrolle für sämtliche Wohnungen bis zur grundsätzlich freien Mietzinsvereinbarung mit Anfechtungsmöglichkeit aufgrund einer Vergleichsmiete analog dem System der schweizerischen Missbrauchsgesetzgebung. In allen Ländern untersteht der staatlich subventionierte Wohnungsbau einer behördlichen Kontrolle, wobei der Mietzins in der Regel nach dem Kostenmieteprozess festgesetzt wird.

Von den untersuchten Staaten kennen die *Niederlande* und *Belgien* die weitestgehenden Staatseingriffe bei der Mietzinsgestaltung im privaten Wohnungsbau. In beiden Ländern werden die Mietzinse behördlich festgelegt und eine Erhöhung ist grundsätzlich nur im Umfang der von der Regierung erteilten allgemeinen Bewilligungen zulässig. In den Niederlanden können gewisse Abweichungen von der generell bewilligten Mietzinserhöhung nach oben oder nach unten aufgrund von Vergleichsmieten durchgesetzt werden. Ferner wird die Mietzinskontrolle in den Niederlanden regional differenziert. Zurzeit unterstehen rund 60 bis 70 Prozent des Wohnungsbestandes, vor allem in den grossen Agglomerationen, der Mietzinskontrolle.

Österreich nimmt eine Zwischenstellung ein: Für Wohnungen, die ohne staatliche Hilfe nach dem 1. Januar 1968 fertiggestellt wurden, wurde die Mietzinsgestaltung völlig freigegeben, während früher erstellte Wohnungen einer amtlichen Mietzinskontrolle nach dem Grundsatz der Kostenmiete unterliegen.

Dem schweizerischen System am nächsten kommen die Regelungen in *Schweden* sowie in der *Bundesrepublik Deutschland*. In beiden Ländern gilt grundsätzlich die freie Mietzinsvereinbarung, doch kann der Mietzins auf Antrag von einer amtlichen Stelle auf seine Angemessenheit überprüft werden. Bei der Überprüfung wird in erster Linie auf Vergleichsobjekte abgestellt, wobei Schweden insofern eine Sonderregelung aufweist, als nur die Mieten von Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Vergleichsbasis herangezogen werden dürfen.

253 Der Kündigungsschutz

In den *Niederlanden* und *Österreich* kann eine Kündigung nur durch den Richter in gesetzlich genau geregelten Fällen, so vor allem bei schwerer Vertragsverletzung durch den Mieter und bei Eigenbedarf des Vermieters ausgesprochen werden. Diese weitgehende Regelung gilt allerdings nur für jene Wohnungskategorien, bei denen auch eine Mietzinskontrolle besteht (in den Niederlanden rd. 60-70% des Wohnungsbestandes, vor allem in den grösseren Städten; in Öster-

reich sämtliche vor 1968 fertiggestellten Wohnungen). Bei Wohnungen, die nicht unter die Mietzinskontrolle fallen, kennen die Niederlande die Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses durch den Richter aufgrund einer Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter.

In *Belgien* genießen nur die Mieter preisgünstiger Wohnungen einen Kündigungsschutz. Eine Kündigung ist nur bei Vorliegen gesetzlich geregelter Gründe möglich. Das Gesetz nennt Vertragsverletzung, Eigenbedarf und Umbau oder Abbruch des Mietobjektes als zulässigen Kündigungsgrund.

In *Schweden* und in der *Bundesrepublik Deutschland* ist der Kündigungsschutz als Bestandteil des ordentlichen Mietrechtes für alle Mietobjekte gleich geregelt. Beide Länder kennen ein Einspracheverfahren ähnlich der schweizerischen Regelung. In Schweden und in der Bundesrepublik Deutschland muss jedoch der Vermieter grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an der Kündigung nachweisen, andernfalls wird diese auf Einsprache des Mieters aufgehoben. Als berechtigte Interessen gelten wiederum in erster Linie eine schwere Vertragsverletzung durch den Mieter sowie Eigenbedarf oder Abbruch des Mietobjektes. In der Bundesrepublik Deutschland wird die Kündigung bei Hausgemeinschaft des Vermieters mit dem Mieter erleichtert; in diesem Fall muss der Vermieter die Kündigung nicht begründen.

254 Zusammenfassung

Bezüglich der *Mietzinsgestaltung* kann in den zum Vergleich herangezogenen europäischen Rechtsordnungen keine einheitliche Tendenz festgestellt werden. Zwar kennt jedes der untersuchten Länder eine gesetzliche Regelung auf diesem Gebiet, doch reicht das Spektrum von der umfassenden staatlichen Mietzinskontrolle über eine Missbrauchsbekämpfung bis zur völligen Freigabe der Mietzinsgestaltung für gewisse Objekte.

Demgegenüber zeigt die Untersuchung in bezug auf den *Kündigungsschutz* in den zum Vergleich herangezogenen Rechtsordnungen eine recht einheitliche Tendenz auf. Schwerpunkte dieser Regelung sind die Begründungspflicht des Vermieters, der ein berechtigtes Interesse an der Kündigung nachweisen muss, sowie die Möglichkeit der Aufhebung einer ungerechtfertigten Kündigung durch eine richterliche oder administrative Behörde. Die gesetzlich anerkannten Kündigungsgründe stimmen in den verschiedenen Rechtsordnungen weitgehend überein; als wichtigste Gründe gelten Vertragsverletzungen durch den Mieter, Eigenbedarf des Vermieters und Umbau oder Abbruch des Mietobjektes. Der Anwendungsbereich dieses Kündigungsschutzes bezüglich der Wohnungskategorien ist in den einzelnen Ländern allerdings recht unterschiedlich.

3 Würdigung der Initiative

31 Mietzinsgestaltung und Verfahren

Die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» verlangt die Einführung einer staatlichen Mietpreiskontrolle, die auf dem Grundsatz der Kostenmiete beruht. Wie bereits dargestellt wurde, kannte die Schweiz das System der Mietpreiskontrolle seit dem Zweiten Weltkrieg und mit schrittweiser Lockerung bis zum Jahre 1966. Die Erfahrungen mit der Mietpreiskontrolle wurden in verschiedenen Botschaften des Bundesrates, letztmals in der Botschaft für einen Wohnbauförderungsartikel in der Bundesverfassung, ausführlich dargestellt (BBl 1971 I 1657). Die Gründe, die zur Aufhebung der Mietpreiskontrolle führten, behalten auch heute noch ihre Gültigkeit. Wir beschränken uns deshalb darauf, an dieser Stelle die wichtigsten Argumente in Erinnerung zu rufen:

- Die Mietzinskontrolle auf der Basis der Kostenmiete verhindert die marktconforme Anpassung der Altmieten an die Neubaumieten und führt zu einer Begünstigung der Mieter von Altwohnungen. Das starke Auseinanderklaffen von Alt- und Neubaumieten hat Unter- und Fehlbelegungen zur Folge, wodurch in der Regel gerade die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, wie junge Ehepaare und kinderreiche Familien, benachteiligt werden, da sie auf die teuren Neubauwohnungen angewiesen sind.
- Eine Anpassung des Ertrags der Altbauten an die Teuerung wird verhindert. Bei Handänderungen von Altbauten passen sich die Kaufpreise aber den erheblich höheren Wiederbeschaffungskosten an. In diesen Fällen entsteht ein berechtigter Mietzinsnachholbedarf, der dazu führt, dass die Mieten für gleichartige Objekte auseinanderklaffen, je nachdem, ob die Liegenschaft bereits mehrmals die Hand geändert hat oder nicht.
- Das Bewilligungsverfahren für Mietzinserhöhungen erfordert einen kostspieligen und schwerfälligen Verwaltungsapparat. Vor allem bei Altwohnungen ist bereits die Festsetzung des Basismietzinses mit grossen Umtrieben verbunden. Da die Kostenentwicklung in den meisten Fällen gar nicht mehr rekonstruierbar ist, muss der Basismietzins aufgrund einmaliger oder periodischer Schätzungen des ortsüblichen Ertragswertes festgelegt werden.
- Schliesslich birgt eine Mietzinskontrolle auch die Gefahr kontraproduktiver Auswirkungen im Bausektor in sich. Dies könnte vor allem dann der Fall sein, wenn zukünftige Bauträger sowie ihre Geldgeber wegen der durch die Kontrolle zusätzlich zum Investitionsrisiko entstehenden Beeinträchtigung von der Verwirklichung ihrer Wohnbauvorhaben absehen würden.

In Anbetracht der negativen Erfahrungen wurde die Mietzinskontrolle in der Schweiz durch den Übergang zur Mietzinsüberwachung und schliesslich – nach einer kurzen Periode der völlig freien Mietzinsgestaltung – durch die Missbrauchsgesetzgebung abgelöst. Gleichzeitig wurden durch gesetzliche Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus, zuletzt durch das Wohnbau- und Eigentumsförde-

runsgesetz vom 4. Oktober 1974¹⁾, Massnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, insbesondere des Angebots von preisgünstigen Wohnungen sowie von Wohnungen für benachteiligte Bevölkerungsschichten getroffen. Daher besteht im heutigen Zeitpunkt keine Veranlassung, zur amtlichen Mietzinskontrolle zurückzukehren.

32 Kündigungsschutz

Neben der Mietzinskontrolle fordert die Volksinitiative als weiteres Hauptanliegen einen Ausbau des geltenden Kündigungsschutzes. Nach dem geltenden Artikel 267a Absatz 1 OR kann das Mietverhältnis erstreckt werden, wenn die Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Überwiegen die wohlverstandenen Interessen des Vermieters an der Kündigung, so darf demnach das Mietverhältnis nicht verlängert werden. Dies ist nach ausdrücklicher Gesetzesbestimmung immer dann der Fall, wenn der Mieter oder ein Angehöriger seiner Hausgemeinschaft zu berechtigten Klagen Anlass gibt (namentlich bei Vertragsverletzung), wenn bei einem mit Miete gekoppelten Arbeitsvertrag der Mieter selber seine Anstellung gekündigt oder durch grobes Verschulden den Arbeitgeber zur Kündigung veranlasst hat, sowie bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte (Art. 267c OR). Der Kündigungsschutz nach den Artikeln 267a ff. OR knüpft nach geltendem ordentlichen Recht mit andern Worten immer an eine ungerechtfertigte Kündigung an, die immer dann zu bejahen ist, wenn den in Artikel 267a OR umschriebenen schutzwürdigen Interessen des Mieters keine höher zu bewertenden Gegeninteressen des Vermieters im Sinne der Artikel 267a und 267c OR gegenüberstehen.

Die Initiative dagegen unterscheidet zwischen der ungerechtfertigten Kündigung, die zwingend aufzuheben ist, und der gerechtfertigten Kündigung, die bei einer Härte für den Mieter aufgeschoben oder aufgehoben werden kann und somit unter Umständen trotz ihrer Begründetheit keinen Rechtsschutz erfährt. Aus der Initiative geht jedoch nicht hervor, was unter ungerechtfertigter und was unter gerechtfertigter Kündigung zu verstehen ist. Der Auftrag an den Gesetzgeber bleibt in dieser Hinsicht unklar.

Um die Begriffe der ungerechtfertigten bzw. gerechtfertigten Kündigung zu bestimmen, bieten sich grundsätzlich drei Möglichkeiten an:

- a. Das Gesetz zählt die Gründe auf, welche eine Kündigung ohne weiteres als ungerechtfertigt erscheinen lassen. Eine Kündigung bleibt demnach so lange gerechtfertigt, als nicht einer dieser besonderen Gründe nachgewiesen ist. Der Katalog der zur Rechtfertigung nicht genügenden Gründe könnte gegebenenfalls durch eine Generalklausel ergänzt werden.

¹⁾ SR 843

- b. Als Regel gilt im Gegenteil die Vermutung, dass eine Kündigung nicht gerechtfertigt ist. Für die Annahme einer gerechtfertigten Kündigung muss ein spezieller Anlass oder eine besondere Begründung gegeben sein. In dieser Variante werden daher die Gründe, welche eine Kündigung rechtfertigen, in einem Katalog festgehalten, der durch eine Generalklausel vervollständigt werden müsste, um der Vielfalt der Lebensverhältnisse gerecht zu werden.
- c. Statt von allgemeinen Vermutungen auszugehen, die durch einen Katalog von besonderen Fallgruppen widerlegt werden, hält das Gesetz die Grundsätze zur Beurteilung der individuellen Verhältnisse fest. Ob eine Kündigung gerechtfertigt ist, ergibt sich danach aus der Abwägung der konkreten beiderseitigen Interessen nach bestimmten gesetzlichen Regeln (wie das auch für die Generalklauseln in den Varianten *a* und *b* zutrifft).

Diese letztere Möglichkeit gesetzgeberischen Vorgehens steht am nächsten beim geltenden Recht. Sie unterscheidet sich aber im Lichte der Verfassungsinitiative insofern von der heutigen Ordnung, als das Vorliegen einer Härte für den Mieter nach dem Initiativtext nicht zur allgemeinen Voraussetzung für eine ungerechtfertigte Kündigung gemacht würde. Dies deutet darauf hin, dass es bei der Beurteilung einer Kündigung als gerechtfertigt oder ungerechtfertigt nach der Initiative im ersten Fall vorwiegend, im zweiten Fall dagegen ausschliesslich auf die Interessen des Mieters ankommen soll.

Von der durch die Ausführungsgesetzgebung zu konkretisierenden Umschreibung der «gerechtfertigten aber gleichwohl vom Rechte nicht zu schützenden» und der «ungerechtfertigten» Kündigung hängt es ab, wie stark der Tendenz zum einseitigen Mieterschutz zum Durchbruch verholfen wird. Rechtstechnisch steht einer Erweiterung und Verschärfung des Begriffes der ungerechtfertigten Kündigung nach den Artikel 267a ff. OR nichts entgegen. Auch könnten die Erstreckungsfristen grundsätzlich ohne weiteres verlängert werden. Zu prüfen bleibt allerdings, ob dadurch ein verstärkter Schutz des Mieters tatsächlich erreicht würde oder ob in dieser Hinsicht nicht neue Wege, etwa durch Einführung einer allgemeinen Begründungspflicht, beschritten werden müssten.

Eine immer wichtigere Aufgabe des Privatrechts besteht darin, selbst bei gestörtem Gleichgewicht zwischen den Vertragsparteien für einen angemessenen Interessenausgleich zu sorgen. Dieser Aufgabe ist auch beim Ausbau des Schutzes des Mieters bei Kündigungen durch den Vermieter im Obligationenrecht Rechnung zu tragen. Das Gebot der rechtsgleichen Behandlung nach Artikel 4 BV gilt selbstverständlich auch im Privatrecht. Das Privatrecht ist jedoch zum Einschreiten berufen, wenn allgemein und damit strukturell zwischen den Parteien ein so starkes Ungleichgewicht besteht, dass der eine Kontrahent dazu verleitet wird, seine Vormachtstellung missbräuchlich gegenüber dem anderen auszunützen. Diese Gesichtspunkte sind beim Ausbau des Kündigungsschutzes im Obligationenrecht ganz besonders zu beachten. Die Gesetzgebungspolitik muss auch in der Zukunft daran anknüpfen. Das beachtet die hier in Frage stehende Initiative zu wenig.

Der Initiativtext verlangt weiterhin, dass diejenigen Mieter einen besonderen Schutz geniessen sollen, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird. Nach heutiger Regelung gelten die Vorschriften über die Erstreckung des Mietverhältnisses auch für den Fall einer Veräusserung des Mietobjekts als Ganzes oder in Form von Stockwerkeigentum. Dadurch wird der Grundsatz «Kauf bricht Miete» von Artikel 259 OR mindestens etwas entschärft. Stärker geschützt ist die Miete durch Vormerkung im Grundbuch (Art. 260 OR und 959 ZGB). Trotz dieser Einschränkungen wird der Grundsatz «Kauf bricht Miete» mit Recht als zu hart empfunden. In allen umliegenden Staaten besteht denn auch aufgrund zwingenden oder nachgiebigen Rechts die gegenteilige Regel: Der Erwerber einer Liegenschaft hat grundsätzlich die bestehenden Mietverhältnisse zu respektieren.

Der Bundesrat ist der Ansicht, dass ein Ausbau des gesetzlichen Kündigungsschutzes geprüft werden sollte. Dafür ist jedoch keine Verfassungsrevision notwendig. Aufgrund verschiedener parlamentarischer Vorstösse ist vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mit den Vorarbeiten zu einer Gesamtüberprüfung des Mietrechtes im Obligationenrecht begonnen worden. Mit Rücksicht auf den Aufwand, den jedes Verfahren zur Revision von Teilen des Privatrechtes mit sich bringt, hat der Bundesrat beschlossen, die Frage eines allgemeinen Ausbaus des Kündigungsschutzes, soweit dieser im OR zu regeln ist, nicht vorwegzunehmen, sondern längerfristig im Rahmen einer Totalrevision des Mietrechtes zu prüfen. Er ist daher im heutigen Zeitpunkt noch nicht in der Lage, konkrete Vorschläge zur Revision der Kündigungsbestimmungen im OR zu unterbreiten, will sich dem Anliegen aber im Rahmen der Gesamtüberprüfung des Mietrechtes im Obligationenrecht mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln annehmen.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Arbeiten wird der Bundesrat auch die Ständesinitiative des Kantons Zürich vom 12. Juni 1974 betreffend Mieterschutz (12 030) behandeln, deren Begehren teilweise ebenfalls den Ausbau des Kündigungsschutzes zum Gegenstand haben.

33 Bestimmungen über die landwirtschaftliche Pacht

Wie bereits früher dargelegt, kann das Anliegen der Initianten bezüglich der *Pachtzinskontrolle* bereits aufgrund der heutigen Rechtslage als erfüllt gelten. Gemäss dem Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse unterliegen sämtliche Pachtzinsserhöhungen sowie die Zinse bei erstmaliger Verpachtung einer amtlichen Bewilligungspflicht. Die Pachtzinse werden dabei aufgrund des Ertragswertes festgesetzt. Der Wortlaut der Mieterschutzinitiative könnte zur Annahme verleiten, dass nach dem Willen der Initianten auch der Pachtzins aufgrund der Kosten und unter Einrechnung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals festzusetzen sei. Eine solche Berechnung würde jedoch an den wirtschaftlichen Grundlagen des Pachtverhältnisses vorbeigehen und läge

keineswegs im Interesse des Pächters. Da der Initiativtext aber nur den Erlass entsprechender Bestimmungen für Pachtverhältnisse fordert, bleibt dem Gesetzgeber genügend Spielraum, um beim Erlass der Ausführungsgesetzgebung den unterschiedlichen wirtschaftlichen Grundlagen von Miete und Pacht Rechnung zu tragen. Die Berechnung des Pachtzinses aufgrund des Ertragswertes – für den Pächter die einzige tragbare Lösung – wäre also auch bei einer Annahme des Volksbegehrens weiterhin möglich.

Der Ausbau des *Kündigungsschutzes* zugunsten des Pächters entspricht einem alten Postulat aus Pächterkreisen. Dabei wird geltend gemacht, dass es heute vor allem wegen der häufig praktizierten parzellenweisen Verpachtung ganzer landwirtschaftlicher Heimwesen für einen Pächter schwierig ist, eine neue Pacht zu finden, die ihm und seiner Familie als Existenzgrundlage dienen kann. Durch die Rezession hat sich die Lage des Pächters insofern verschärft, als er heute auch in nichtlandwirtschaftlichen Berufen kaum mehr ein Auskommen findet. Der Kündigungsschutz wird auch als notwendiges Korrelat zu den Bestimmungen über die Pachtzinskontrolle bezeichnet, da es einem Pächter nicht zuzumuten sei, den Pachtvertrag pflichtgemäss der Behörde zur Kontrolle zu unterbreiten, wenn er Gefahr laufe, bei einer Herabsetzung des Pachtzinses seine Pacht zu verlieren.

Der Bundesrat hat einen wirksamen Kündigungsschutz bei Pachtverhältnissen seit langem als berechtigt anerkannt. In der Vorlage vom 29. April 1970 über eine Revision des bürgerlichen Zivilrechtes war vorgesehen, dass der Pächter die Ungültigerklärung einer Kündigung verlangen könne, die ohne erheblichen Grund erfolgte. Dieser Vorschlag stiess dann aber im Parlament auf beträchtlichen Widerstand. Er wurde als zu weitgehender Eingriff in die Verfügungsfreiheit betrachtet; auch wurde geltend gemacht, es müsse im Interesse einer einheitlichen Rechtsordnung eine Lösung ähnlich jener im Mietrecht gefunden werden.

Aufgrund verschiedener parlamentarischer Vorstösse stehen heute erneut Teile des bürgerlichen Zivilrechtes zur Diskussion. Überprüft werden sollen u. a. die Regelung des Vorkaufsrechtes beim Verkauf landwirtschaftlicher Heimwesen sowie das Problem der parzellenweisen Verpachtung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe. Diese Problemkreise betreffen einerseits das Obligationenrecht, andererseits die Spezialgesetzgebung, so vor allem das Bundesgesetz über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes. Der Bundesrat ist bereit, in diesem Zusammenhang auch die Frage eines verstärkten Kündigungsschutzes erneut zu überprüfen. Eine Verfassungsrevision ist dazu nicht notwendig.

34 Baurechtsverhältnisse

Das Volksbegehren verlangt in Absatz 5 den Erlass entsprechender Bestimmungen wie für Mietverhältnisse auch für Baurechtsverhältnisse.

Diese Forderung hat innerhalb des «Systems» des Initiativbegehrens seine Berechtigung, zumal gewisse wirtschaftliche Parallelen zwischen Mietzins und

Baurechtszins, sowie Ähnlichkeiten im Ablauf von Miet- und Baurechtsvertrag nicht zu verkennen sind. Deshalb wollten die Initianten wohl von vornherein die Möglichkeit der Umgehung der Mietzinskontrolle über die Festlegung von missbräuchlichen Baurechtszinsen aus dem Wege räumen.

Andererseits wäre auch hier zu berücksichtigen, dass die sozialen Gewichte beim Baurecht anders verteilt sind als bei der Miete, da zumeist sowohl der Baurechtsgeber als auch der Bauberechtigte in einem gewissen Mass «Kapitalanleger» sind.

Lehnt man hingegen den in der Initiative geforderten Grundsatz der Kostenmiete ab, so wird der erwähnte Umgehungstatbestand hinfällig.

Aus diesem Grund ist eine besondere Regelung für Baurechtsverhältnisse unter den gegebenen Umständen nicht nötig.

35 Schlussfolgerungen

Angesichts der negativen Erfahrungen mit der Mietzinskontrolle, die im übrigen auch zu ihrer Abschaffung geführt haben, sowie aufgrund der Tatsache, dass das System des Missbrauchsbeschlusses sich trotz berechtigter Kritik grundsätzlich bewährt hat, beantragt der Bundesrat Ihnen, die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» abzulehnen. Diese Haltung wird dadurch bekräftigt, dass, abgesehen von den grossen Ballungszentren, aufgrund des Leerwohnungsbestandes auf dem Wohnungsmarkt doch eine gewisse Entspannung eingetreten ist, die sich auch auf die Mietzinse auswirken kann. Es wäre jedoch falsch, wegen der Leerwohnungsziffern anzunehmen, dass der freie Wohnungsmarkt zugunsten des Mieters in allen Bereichen funktioniert.

Schliesslich wird die Haltung des Bundesrates noch durch den Grundsatz gestützt, dass der Staat aus ordnungspolitischen Gründen nur dann mit Massnahmen eingreifen soll, wenn dies unbedingt notwendig ist. Eine solche Ausnahmesituation ist zur Zeit nicht gegeben.

Die Ablehnung des Volksbegehrens durch den Bundesrat bedeutet jedoch nicht, dass er allen Begehren der Initianten ablehnend gegenübersteht. Er geht mit ihnen sogar einig in der Auffassung, dass dem Anspruch eines jeden Bürgers auf eine seinen Bedürfnissen entsprechende Behausung zu erschwinglichem Preis möglichst weitgehend Rechnung getragen werden muss.

In Anbetracht der Besonderheiten des Wohnungsmarktes sollte der Mieterschutz losgelöst von der augenblicklichen Marktlage geregelt werden. Der Bundesrat beantragt Ihnen deshalb, als Gegenvorschlag zur Initiative, die Beschränkung der Mieterschutzmassnahmen auf Gebiete, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht, fallenzulassen und den Mieterschutz für die ganze Schweiz einheitlich zu regeln. Dies erfordert eine Änderung von Artikel

34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung. Andere Anliegen der Initianten sollen im Rahmen von Gesetzesrevisionen geprüft werden.

Nach Ansicht des Bundesrates soll die Missbrauchsgesetzgebung, welche am 6. Juli 1977 ausläuft, auf diesen Zeitpunkt verlängert werden. Die entsprechende Botschaft wird Ihnen demnächst unterbreitet werden.

Die Frage eines Ausbaus des Kündigungsschutzes wird im Rahmen einer Gesamtüberprüfung des Mietrechtes im Obligationenrecht behandelt werden. Das gleiche gilt für das Begehren des Kantons Waadt nach einer Revision von Artikel 269 OR.

Das Problem eines verstärkten Pächterschutzes soll im Zusammenhang mit den vorgesehenen Änderungen des bürgerlichen Zivilrechts geprüft werden.

4 Der Gegenvorschlag zum Volksbegehren

41 Wortlaut

Artikel 34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung soll wie folgt geändert werden:

² Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbrauchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter.

42 Begründung

Der Gegenvorschlag übernimmt grundsätzlich die heutige Kompetenzbestimmung zum Erlass einer Missbrauchsgesetzgebung, doch wird die Einschränkung des Geltungsbereichs auf «Gebiete, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht» fallengelassen.

Ursprünglich wollte man die Kompetenz des Bundes für Eingriffe in die freie Mietzinsgestaltung auf Gemeinden beschränken, in denen eine gestörte Wohnungsmarktlage herrscht. Bei Erlass der Ausführungsgesetzgebung wurde jedoch deutlich, dass der Begriff der «Wohnungsnot» schwer zu definieren ist, da selbst bei grossem Leerwohnungsbestand in einem bestimmten Gebiet für gewisse Mieterkategorien nicht genügend Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen vorhanden sein können. In Artikel 2 des Missbrauchsbeschlusses wurde deshalb festgelegt, dass Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen vorliegt, «wenn das Angebot an Wohnungen, vorab an Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen, oder an Geschäftsräumen in einer Gemeinde im Verhältnis zur Nachfrage ungenügend ist.» Die Bezeichnung der Gemeinden, in denen der Missbrauchsbeschluss anwendbar ist, obliegt dem Bundesrat. Er ist verpflichtet, die Voraussetzungen ständig zu überprüfen und bei Änderungen der Verhältnisse die betreffenden Gemeinden aus dem Anwendungsbereich des Missbrauchsbeschlusses zu erlassen.

Im Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 betreffend die Überwachung der Preise, Löhne und Gewinne, heute ersetzt durch den Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1975¹⁾ über die Preisüberwachung, wurde der Geltungsbereich des Missbrauchsbeschlusses aus konjunkturpolitischen Gründen vorübergehend auf die ganze Schweiz ausgedehnt. Durch die vorgeschlagene Neuformulierung von Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV würde der seit Ende 1972 geltende Rechtszustand in der Verfassung verankert.

Dafür spricht einmal die erwähnte Schwierigkeit, die Wohnungsnot als Anknüpfungskriterium für Mieterschutzmassnahmen befriedigend zu definieren. Auch die im Missbrauchsbeschluss vorgenommene Auslegung im Sinne einer «Mietzinsnot» ist kaum praktikabel, da sie detaillierte Erhebungen über die Bevölkerungsstruktur, die Einkommensverhältnisse sowie den nach Wohnungskategorien und Preisklassen differenzierten Wohnungsbestand in den verschiedenen Gemeinden voraussetzen würde. Für solche Erhebungen fehlen vorläufig die notwendigen statistischen Unterlagen.

Neben diesen praktischen Schwierigkeiten gibt es noch gewichtigere Gründe, welche dafür sprechen, die Mieterschutzmassnahmen in Zukunft nicht mehr von der augenblicklichen Marktlage abhängig zu machen. Hier sind einmal die bekannten Besonderheiten des Wohnungsmarktes, vor allem seine mangelnde Flexibilität und Einheitlichkeit zu erwähnen. Ferner ist die unterschiedliche Interessenslage der am Mietvertrag beteiligten Parteien zu berücksichtigen. Während für den Vermieter vor allem finanzielle Interessen auf dem Spiel stehen, gehört die Wohnung zum Existenzbedarf des Mieters. Ein Wohnungswechsel bringt neben beträchtlichen Kosten und Umtrieben wegen des damit verbundenen Wechsels des persönlichen Lebensbereichs oft auch zahlreiche menschliche Probleme für den Mieter und seine Familie mit sich. Aufgrund dieser unterschiedlichen Interessenslage besteht, unabhängig von der augenblicklichen Situation auf dem Wohnungsmarkt, ein dauerndes Ungleichgewicht zwischen den Vertragsparteien, welches sozialpolitische Massnahmen zugunsten der schwächeren Partei erfordert. Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV erteilt dem Bund die Kompetenz zum Erlass von Mieterschutzmassnahmen nur in Form einer ausgewogenen Missbrauchsverhütung. Weitgehende Staatseingriffe, wie die durch die Initiative geforderte Mietzinskontrolle, sind durch diese Formulierung ausgeschlossen. Es scheint gerechtfertigt, dass Missbräuche überall, und nicht nur in abgegrenzten Notlagegebieten bekämpft werden.

Aus diesen Überlegungen beantragt Ihnen der Bundesrat, die verfassungsmässige Beschränkung der Mieterschutzmassnahmen auf Gebiete, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht, fallen zu lassen und die Missbrauchsgesetzgebung unabhängig von der augenblicklichen Situation auf dem Wohnungsmarkt für die ganze Schweiz einheitlich zu regeln.

¹⁾ AS 1975 2552

5 Antrag

Die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» ist Volk und Ständen mit dem Antrag auf Verwerfung und Annahme des Gegenvorschlages zu unterbreiten. Der Entwurf eines Bundesbeschlusses ist dieser Botschaft beigelegt.

Wir versichern Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

Bern, 21. Juni 1976

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident:

Gnägi

Der Vizekanzler:

Savant

(Entwurf)

**Bundesbeschluss
über die Volksinitiative
«für einen wirksamen Mieterschutz»
und einen Gegenvorschlag**

*Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

nach Prüfung der am 30. Juni 1973 eingereichten Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz»¹⁾,

nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 21. Juni 1976²⁾,

beschliesst:

Art. 1

¹ Die Volksinitiative vom 30. Juni 1973 «für einen wirksamen Mieterschutz» wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

² Die Volksinitiative verlangt die Ersetzung von Artikel 34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung durch einen neuen Artikel 31^{sexies} mit folgendem Wortlaut:

Art. 31^{sexies}

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 auf Grund 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.

¹⁾ BBl 1973 II 17

²⁾ BBl 1976 II 1345

³ Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten auf Grund 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 aufgehoben 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 für Bauverhältnisse.

⁶ Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.

Art. 2

¹ Gleichzeitig wird Volk und Ständen der Gegenvorschlag der Bundesversammlung zur Abstimmung unterbreitet.

² Er lautet:

Artikel 34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

² Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter.

Art. 3

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Volksinitiative zu verwerfen und den Gegenvorschlag anzunehmen.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz und einen Gegenvorschlag (Vom 21. Juni 1976)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1976
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	31
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	76.063
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.08.1976
Date	
Data	
Seite	1345-1371
Page	
Pagina	
Ref. No	10 046 792

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.