

MV-Volksinitiative:

„Ja zu fairen Mieten“

- Art. 34^{septies} Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 1^{bis} (neu)
- Form: Eidg. Volksinitiative (Ausgearbeiteter Entwurf)
- Komitee: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
- Die Vorlage wurde abgelehnt

	Datum	Fundstelle
Abgestimmt am	18.05.2003	BBI 2003 5164
Beschluss des Parlaments (<i>Empfehlung: Ablehnung der Initiative</i>)	12.03.2002	BBI 2002 2737
Botschaft des Bundesrats	15.09.1999	BBI 1999 9823
Zustandegekommen am	05.09.1997	BBI 1997 IV 449
Ablauf Sammelfrist	30.10.1997	
Eingereicht am	14.03.1997	
Sammelbeginn	30.04.1996	
Vorprüfung vom	16.04.1996	BBI 1996 II 536

Das heutige Mietrecht ist am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Seither sind sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite immer wieder Rufe nach erneuten Änderungen laut geworden. Am 14. März 1997 hat der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband die Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" in Form eines ausgearbeiteten Entwurfes eingereicht. Die Volksinitiative möchte als wichtigste Punkte Mietzinsanpassungen auf Grund der Elemente der Kostenmiete festlegen. Für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsänderungen wäre dann ein über fünf Jahre berechneter Durchschnittssatz massgebend ("geglätteter Hypothekarzinsatz"). Zudem möchte die Initiative Mietzins erhöhungen im Zusammenhang mit einer Handänderung der Liegenschaft begrenzen und staffeln.

Bundesrat und Parlament lehnten die Initiative ab. Als indirekten Gegenvorschlag hat das Parlament eine Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht vorgenommen. Kernpunkt des neuen Rechts ist die Abkoppelung der Mietzinsen vom Hypothekarzins und ihre 100-prozentige Anbindung an den Landesindex. Bei Handänderungen kann der Vermieter den Mietzins im Rahmen der Vergleichsmiete pro Jahr um höchstens 10 Prozent heraufsetzen.

In den Schlussabstimmungen vom 13. Dezember 2002 haben National- und Ständerat der Revision des Mietrechtes zugestimmt. Gegen diese Beschlüsse hat der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband das Referendum ergriffen.

Am 18. Mai 2003 wird die Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" bei einer Stimmbeteiligung von 48,0% mit 1'540'217 Nein (67,3%) gegen 749'262 Ja (32,7%) abgelehnt.

Nachdem der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband erfolgreich das Referendum ergriffen hatte, verwarf das Volk die Teilrevision des Mietrechtes in der Abstimmung vom 8. Februar 2004 mit 64,0% Nein-Stimmen.¹

¹ Text Bundeskanzlei (Geschäftsnummer: 99.076)

Die Initiative im Wortlaut:

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 34^{septies} Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 1^{bis} (neu)

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

^{1bis}Die Gesetzgebung richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- a. Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum Hypothekarzinsatz nach Buchstabe b verzinst werden.
- b. Im Laufe des Mietverhältnisses können Mietzinse nur angepasst werden, soweit dies zum Ausgleich der seit Vertragsabschluss nachgewiesenen Kostenentwicklung, zur Abgeltung der Mehrleistungen des Vermieters oder zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals nötig ist. Die Veränderung des Hypothekarzinsatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.
- c. Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie zehn Prozent übersteigen.

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

- a. Anfangsmietzinse, Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen der Vermieter müssen auf amtlich genehmigtem Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden. Andernfalls gilt als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters; Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen sind nichtig.
- b. Die Gesetzgebung kann für Mietzinse gemeinnütziger Wohnträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge nach Absatz 2 Ausnahmen nach Buchstaben a, b und c vorsehen. Diese Ausnahmen müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gewährleisten. Für behördlich kontrollierte Mietzinse können besondere Bestimmungen zur Anwendung kommen.
- c. Für die gerechtfertigten Gründe seiner Kündigung ist der Vermieter beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:
 - weil der Mieter in guten Treuen Recht geltend macht oder um ihn davon abzuhalten;
 - im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben;
 - um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrags einen höheren Mietzins zu erzielen;
 - zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform;
 - um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

II

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt ergänzt:

Art. 24 (neu)

1Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 34^{septies} Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 1bis in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 34^{septies} Absatz 1bis Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzins-

sätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinsbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

²Der Bund erhebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zwei Jahren nach Annahme von Artikel 34^{septies} Absatz 1^{bis} in der Volksabstimmung die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten.

Vorlage Nr. 497

Abstimmungsergebnisse vom 18. Mai 2003 (Die Vorlage wurde abgelehnt)

Ja-Stimmen	749'388	32.7%
Nein-Stimmen	1'540'401	67.3%
Annehmende Stände		1
Verwerfende Stände		19 6/2

Kanton	Stimmber.	Einger.	Stimmbet.	Ja	Nein	Ja	Nein
Zürich	808049	419896	51.96%	134356	272791	32%	67%
Bern	683773	332352	48.61%	105884	216765	32%	67%
Luzern	236813	126801	53.54%	35056	87252	28%	71%
Uri	25542	12208	47.8%	2966	8735	25%	74%
Schwyz	89466	49479	55.3%	9607	38165	20%	79%
Obwalden	22856	12084	52.87%	2026	9543	17%	82%
Nidwalden	28095	15526	55.26%	2846	12003	19%	80%
Glarus	24871	12017	48.32%	2690	8992	23%	76%
Zug	66627	38168	57.29%	8531	28864	22%	77%
Freiburg	163786	78584	47.98%	28430	47143	37%	62%
Solothurn	165958	91705	55.26%	24486	65060	27%	72%
Basel-Stadt	116680	62294	53.39%	28971	31707	47%	52%
Basel-Land	178195	89773	50.38%	27518	59383	31%	68%
Schaffhausen	48005	33058	68.86%	9521	20960	31%	68%
Appenzell A.-Rh.	35942	19093	53.12%	3702	15080	19%	80%
Appenzell I.-Rh.	10213	4402	43.1%	692	3630	16%	83%
St. Gallen	290016	139437	48.08%	34497	102919	25%	74%
Graubünden	129449	54409	42.03%	13159	39577	24%	75%
Aargau	362791	168903	46.56%	39370	125555	23%	76%
Thurgau	145689	69757	47.88%	14782	52417	21%	78%
Tessin	198371	74838	37.73%	29305	41621	41%	58%
Waadt	373229	191219	51.23%	81273	104307	43%	56%
Wallis	188577	75637	40.11%	19055	54002	26%	73%
Neuenburg	105048	58323	55.52%	27502	29467	48%	51%
Genf	218547	110987	50.78%	53803	53198	50%	49%
Jura	48300	21567	44.65%	9360	11265	45%	54%
Schweiz	4764888	2362517	49.58%	749388	1540401	32%	67%

Fundstelle: BBl 2003 5164