

Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

Entwurf

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Ziffer III des Bundesbeschlusses vom 18. Dezember 1998¹ über eine neue Bundesverfassung,
nach Prüfung der am 14. März 1997 eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»²,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 15. September 1999³,
beschliesst:

Art. 1

¹ Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» vom 14. März 1997 ist gültig und wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

² Die Volksinitiative lautet abgestimmt auf die neue Bundesverfassung vom 18. April 1999:

Art. 109 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 3 (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.

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

- a. Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum Hypothekenzinssatz 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 Hypothekenzinssatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.
- c. Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie zehn Prozent übersteigen.
- d. Die Kantone können vorsehen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen.

1 AS 1999 2556

2 BB1 1997 IV 449

3 BB1 1999 9823

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

Art. 197 Ziff. 1

Übergangsbestimmung zu Art. 109 (Mietwesen)

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

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

Art. 2

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Volksinitiative abzulehnen.