

Ablauf der Referendumsfrist 22. März 1961

Bundesbeschluss
über
Mietzinse für Immobilien
und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte
(Vom 21. Dezember 1960)

Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf den Verfassungszusatz vom 24. März 1960 über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen sowie Artikel 64^{bis} der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 23. August 1960¹⁾,
beschliesst:

I. Mietzinse und nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse

Art. 1

¹ Die Mietzinse für Immobilien und für mit solchen zusammen vermietete Mobilien unterliegen im Rahmen der nachstehenden Bestimmungen der Kontrolle oder Überwachung.

Geltungsbereich,
Grundsatz

² Als Mietzinse im Sinne dieses Beschlusses gelten auch die nichtlandwirtschaftlichen Pachtzinse.

³ Für landwirtschaftliche Pachtverhältnisse gilt das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse.

Art. 2

¹ Ausgenommen sind:

- a. die bis zum 31. Dezember 1960 freigegebenen Mietzinse;
- b. die Mietzinse für möblierte Einzelzimmer; die Ausnahme bezieht sich nicht auf Einzelzimmer in Häusern oder Wohnungen, die ganz oder zum überwiegenden Teil einzelzimmerweise vermietet werden, sowie Einzelzimmer, die drei oder mehr Personen Unterkunft bieten;

Ausnahmen

¹⁾ BBl. 1960, II, 697.

c. die seit dem 31. Dezember 1960 durch Anbau, Ausbau, insbesondere von Dachstöcken und Kellern, und Aufstockung neu entstandenen Objekte.

² Die Mietzinsfestsetzung für die seit 1942 subventionierten Wohnungen bedarf der Bewilligung durch die Subventionsbehörden.

II. Mietzinskontrolle

Art. 3

Bewilligungs-
pflicht

¹ Mietzinserhöhungen sind bewilligungspflichtig.

² Der Bewilligungspflicht unterstehen auch die Mietzinse für Objekte, die am 31. August 1939 nicht oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung vermietet waren und für welche die behördliche Festsetzung eines höchstzulässigen Mietzinses noch nicht oder im Hinblick auf eine andere Zweckbestimmung erfolgt ist.

³ Zuständig zur Erteilung von Bewilligungen sind die von den Kantonsregierungen bezeichneten Amtsstellen.

Art. 4

Bewilligungen

¹ Durch besondere Bewilligungen werden Mietzinse festgesetzt, wenn:

- a. der Vermieter gegenüber dem Mieter mehr leistet, indem er z. B. wertvermehrende Verbesserungen vornimmt oder zusätzliche Nebenleistungen erbringt;
- b. Gebühren für öffentlich-rechtliche Leistungen neu eingeführt oder erhöht werden;
- c. der Vermieter das Mietobjekt vergrössert; Artikel 2, Absatz 1, Buchstabe c, bleibt vorbehalten;
- d. ein Objekt vermietet wird, das am 31. August 1939 nicht oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung vermietet war und für welches die behördliche Festsetzung des Mietzinses noch nicht oder im Hinblick auf eine andere Zweckbestimmung erfolgt ist;
- e. im Einzelfall der am 31. Dezember 1960 zulässige Mietzins nach Massgabe des Alters, des Gebrauchswertes und der Zweckbestimmung des Objektes infolge besonderer Umstände niedriger ist als die quartierüblichen Mietzinse.

² In den Fällen von Absatz 1, Buchstaben a und b, ist dem Vermieter ein den zu berücksichtigenden Kosten entsprechender Mietzinszuschlag zu bewilligen.

³ In den Fällen von Absatz 1, Buchstaben c, d und e, ist der Mietzins unter Berücksichtigung des Alters, des Gebrauchswertes und der Zweckbestimmung nach Massgabe der quartierüblichen Mietzinse festzusetzen.

⁴ Bei Geschäftsräumen sind vor allem der Charakter des Betriebes und die in der betreffenden Branche gemachten Erfahrungen bezüglich des wirtschaftlich tragbaren Verhältnisses zwischen dem realisierbaren Umsatz und dem Mietzins zu berücksichtigen.

Art. 5

¹ Die Mietzinskontrolle ist zur Erreichung eines freien selbsttragenden Wohnungsmarktes schrittweise zu lockern. Zu diesem Zwecke hat der Bundesrat, soweit dies ohne wirtschaftliche Störungen und soziale Härten möglich ist, generelle Mietzinserhöhungen zu bewilligen, welche eine Anpassung an die der Überwachung unterstehenden und eine schrittweise Annäherung an die freien Mietzinse gestatten. Die generellen Mietzinserhöhungen dürfen nur für Mietsachen beansprucht werden, die vom Vermieter ordnungsgemäss unterhalten werden.

Generelle
Lockerungen

² Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Bundesrat:

- a. einzelne Kategorien von Mietobjekten freigeben;
- b. auf Antrag der Kantonsregierungen die Mietzinskontrolle unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse durch eine Mietzinsüberwachung im Sinne der Artikel 7–12 ersetzen oder die Kontrolle regional oder örtlich aufheben.

Art. 6

¹ Um die Anpassung der Lockerung an die Bedürfnisse der einzelnen Kantone zu erleichtern, kann der Bundesrat bei der Durchführung von Lockerungsmassnahmen ihm zustehende Befugnisse den Kantonsregierungen übertragen.

Delegation

² Den für Lockerungen gemäss Artikel 5, Absatz 2, gesetzten Schranken ist Rechnung zu tragen.

III. Mietzinsüberwachung

Art. 7

¹ Die Mietzinsüberwachung hat grundsätzlich die freie Mietzinsbildung zu ermöglichen, dem Mieter jedoch Gewähr gegen ein unangemessenes Ansteigen des Mietzinses und gegen ungerechtfertigte Kündigungen zu bieten.

Mietzins-
erhöhungen

² Der Vermieter darf den Mietzins, unter dem Vorbehalt der nachstehenden Vorschriften und der Ausführungsbestimmungen, ohne behördliche Bewilligung erhöhen.

³ Mietzinsserhöhungen sind, soweit es sich nicht um geringfügige Aufschläge handelt, auf die Geltungsdauer dieses Beschlusses zu verteilen.

Art. 8

¹ Übersteigt der vom Vermieter angestrebte Mietzins den am Tage der Einführung der Mietzinsüberwachung zulässigen Stand um mehr als

Einsprache

5 Prozent, so kann der Mieter bei der von der Kantonsregierung zu bezeichnenden Stelle gegen die Erhöhung Einsprache erheben.

² Zur Einsprache ist der Mieter auch bei einer geringeren Erhöhung berechtigt, wenn der Unterhalt der Mietsache vom Vermieter offensichtlich vernachlässigt wird oder dem Mieter überlassen bleibt.

³ Durch die Einsprache wird eine vom Vermieter vorgenommene Kündigung des Mietvertrages sistiert. Der Vermieter kann jedoch bei der gemäss den Ausführungsbestimmungen zu Artikel 13, Absatz 2, zuständigen Behörde das Verfahren zur Abklärung der Berechtigung der Kündigung einleiten.

⁴ Im Falle eines Mieterwechsels kommen dem neuen Mieter die gleichen Einspracherechte wie dem vorangehenden Mieter zu.

Art. 9

Einigungs-
versuch
und
Mietzins-
festsetzung

¹ Bei der Behandlung von Einsprachen ist zuerst eine Einigung zwischen den Parteien anzustreben.

² Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist der zulässige Mietzins durch die angerufene Stelle (Art. 8, Abs. 1) festzusetzen.

³ Soweit keine besonderen Gründe vorliegen, darf der Aufschlag für das einzelne Jahr höchstens 3-5 Prozent ausmachen.

Art. 10

Meldepflicht

¹ Vertragsänderungen, die sich für den Mieter direkt oder indirekt als Mietzinserhöhung auswirken, sind durch den Vermieter der von der Kantonsregierung bezeichneten Amtsstelle zu melden. Ausgenommen sind Erhöhungen, gegen die gemäss Artikel 8 keine Einsprache erhoben werden kann.

² Zu melden sind auch Mietzinse für Objekte, die seit dem 31. Dezember 1960 erstmals oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung zur Vermietung gelangen.

Art. 11

Senkung
von Amtes
wegen

Offensichtlich übersetzte Mietzinse können durch die von den Kantonsregierungen bezeichneten Stellen auch von Amtes wegen gesenkt werden.

Art. 12

Ausführungs-
bestimmungen

Im übrigen erfolgt die Ausgestaltung der Mietzinsüberwachung, insbesondere die Regelung der Staffelung von Mietzinserhöhungen, des Einspracherechts des Mieters, der Meldepflicht des Vermieters und der Mietzinsbemessung im Sinne von Artikel 9 und 11 durch die Ausführungsbestimmungen.

IV. Beschränkung des Kündigungsrechts

Art. 13

¹ Für Gebiete und Kategorien von Mietobjekten, welche der Mietzinskontrolle unterstellt bleiben, wird der Bundesrat Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechts erlassen. Dieselben können von den Kantonsregierungen für das ganze Kantonsgebiet oder für bestimmte Gemeinden anwendbar erklärt werden.

Zuständigkeit
des Bundes-
rates und der
Kantons-
regierungen

² Für die Gebiete und die Kategorien von Mietobjekten, für welche die Mietzinskontrolle durch die Mietzinsüberwachung ersetzt wird, erlässt der Bundesrat Vorschriften, welche Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen bieten.

V. Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte

Art. 14

¹ Die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte trägt nach Möglichkeit zur Tiefhaltung des Milchpreises für die Konsumenten in Mangelgebieten und Konsumzentren bei; dabei ist auf eine wirtschaftlich zweckmässige Milchversorgung zu achten.

Preisausgleich,
Preise und
Margen

² Die Preisausgleichskasse kann höchstens die bisherigen Zuschüsse an die Beschaffungs-, Sammel-, Transport- und Verteilungskosten für Konsummilch leisten; der Abbau der Zuschüsse ist anzustreben.

³ Die Preisausgleichskasse ist ohne Zuschüsse aus allgemeinen Bundesmitteln selbsttragend zu gestalten. Zur Finanzierung dienen während der Gültigkeitsdauer dieses Beschlusses in Abweichung von Artikel 26 des Landwirtschaftsgesetzes (AS 1953, 1073), soweit nötig, die Ertragnisse der Abgaben auf Konsummilch (Krisenabgabe) und Konsumrahm sowie des Zollzuschlages auf Butter und allfälliger Preiszuschläge auf Kondensmilch.

⁴ Die Erhöhung der Preise und Margen für Konsummilch ist bewilligungspflichtig.

Art. 15

¹ Zu Unrecht bezogene Zuschüsse und Beiträge aus der Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte sind, unabhängig von der Anwendung der Strafbestimmungen, zurückzuerstatten.

Zu Unrecht
bezogene
Beiträge

² Die Rückerstattung kann insoweit nicht gefordert werden, als der Empfänger nachweisbar zur Zeit der Rückforderung nicht mehr bereichert ist, es sei denn:

- a. er habe zur Erlangung des Beitrages vorsätzlich oder fahrlässig unwahre, irreführende oder unvollständige Angaben gemacht,
- b. er habe ihm auferlegte Bedingungen schuldhaft nicht erfüllt, oder
- c. er habe sich der Bereicherung entäussert, obwohl er mit der Rückforderung rechnen musste.

³ Ansprüche auf Rückerstattung sind von der Eidgenössischen Preiskontrollstelle geltend zu machen und nötigenfalls mit der verwaltungsrechtlichen Klage nach Artikel 110 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1948¹⁾ über die Organisation der Bundesrechtspflege durchzusetzen.

⁴ Ansprüche des Bundes auf Rückerstattung verjähren mit Ablauf von 5 Jahren, nachdem die Eidgenössische Preiskontrollstelle vom Rechtsgrund des Anspruchs Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch innert 10 Jahren seit dem Entstehen des Anspruchs.

VI. Allgemeine Bestimmungen

Art. 16

Begutachtende
Kommission

Mit der Begutachtung von Mietzins- und Preisfragen allgemeiner Natur betraut der Bundesrat die Eidgenössische Preiskontrollkommission.

Art. 17

Auskunfts-
pflicht

¹ Jedermann ist verpflichtet, den mit dem Vollzug betrauten Behörden über Tatsachen, welche für die Mietzinskontrolle, die Mietzinsüberwachung, die Beschränkung des Kündigungsrechts und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte von Bedeutung sein können, wahrheitsgetreu Auskunft zu erteilen, Belege vorzulegen, in Bücher und Korrespondenzen Einsicht zu gewähren und Zutritt zu den Wohn-, Geschäfts- und Lagerräumen zu gestatten.

² Die Auskunftspflicht entfällt, wenn nach Artikel 75 und 77 bis 79 des Bundesgesetzes vom 15. Juni 1934²⁾ über die Bundesstrafrechtspflege die Aussage verweigert werden könnte, sowie wenn nach Artikel 47 des Bundesgesetzes vom 8. November 1934³⁾ über die Banken und Sparkassen eine Pflicht zur Geheimhaltung besteht.

Art. 18

Befugnis der
Behörden

Die mit dem Vollzug betrauten Behörden sind befugt, die erforderlichen Auskünfte, die Vorlage von Belegen, die Einsicht in Bücher und Korrespondenzen und den Zutritt zu den Wohn-, Geschäfts- und Lagerräumen von Personen zu verlangen, bei denen geprüft wird, ob sie die Vorschriften innehalten. Wird dem Verlangen der Behörde nicht oder ungenügend entsprochen und besteht der Verdacht einer Widerhandlung, so können die Behörden Strafanzeige erstatten.

Art. 19

Schweige-
pflicht

Alle mit dem Vollzug der Vorschriften über die Mietzinskontrolle, die Mietzinsüberwachung, die Beschränkung des Kündigungsrechts und die

¹⁾ BS 3, 531; AS 1959, 902.

²⁾ BS 3, 303.

³⁾ BS 10, 337.

Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte betrauten Stellen und Personen sind verpflichtet, über die gemachten Feststellungen und Wahrnehmungen das Amtsgeheimnis zu wahren. Sie dürfen nur den vom Bundesrat bezeichneten Stellen Auskunft geben.

Art. 20

¹ Die in Anwendung dieses Beschlusses ergehenden Entscheide sind schriftlich zu eröffnen und mit einer Begründung und Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Entscheide
und
Rechtsmittel

² Gegen kantonale Entscheide gemäss Artikel 4, 9 und 11 können die betroffenen Vermieter und Mieter innert 30 Tagen seit der Eröffnung bei der Eidgenössischen Preiskontrollstelle schriftlich Beschwerde führen.

³ Beschwerdeentscheide der Eidgenössischen Preiskontrollstelle können innert 30 Tagen an die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission weitergezogen werden. Sie entscheidet endgültig.

⁴ Mit der Beschwerde an die Rekursinstanzen kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid beruhe auf einer Verletzung von Bundesrecht oder auf einer unrichtigen oder unvollständigen Feststellung des Sachverhalts.

⁵ Der Bundesrat erlässt die nötigen Vorschriften über die Organisation und das Verfahren der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission; Mitglieder und Ersatzmänner dürfen der Bundesverwaltung nicht angehören.

Art. 21

¹ Die den zuständigen Instanzen durch die Anwendung der Vorschriften über die Mietzinskontrolle, die Mietzinsüberwachung und die Beschränkung des Kündigungsrechts erwachsenden Kosten können durch Gebühren gedeckt werden. Die rechtskräftigen Entscheide hierüber sind den vollstreckbaren kantonalen Gerichtsurteilen gleichgestellt.

Gebühren

² Auf das Beschwerdeverfahren vor der Preiskontrollstelle und der Mietzinsrekurskommission findet Artikel 158 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege sinngemäss Anwendung.

³ Für besondere amtliche Verrichtungen gemäss Artikel 14 können Gebühren erhoben werden.

VII. Straf- und Verfahrensbestimmungen

Art. 22

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieses Beschlusses oder den Ausführungsbestimmungen widerhandelt, wird mit Busse bestraft.

Wider-
handlungen

² Die Strafverfolgung verjährt in 5 Jahren.

³ Die Strafverfolgung auf Grund der besonderen Bestimmungen des Strafgesetzbuches bleibt vorbehalten.

⁴ Der Richter kann die Eintragung der Busse in die Strafregister anordnen, wenn die Schwere der Widerhandlung es rechtfertigt.

Art. 23

Geschäfts-
betriebe

¹ Werden Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder einer Einzelfirma begangen, so finden die Strafbestimmungen auf die Personen Anwendung, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

² Die juristische Person, die Gesellschaft oder der Inhaber der Einzelfirma haften solidarisch für Busse und Kosten, sofern die verantwortliche Geschäftsleitung nicht nachweist, dass sie alle erforderliche Sorgfalt angewendet hat, um die Einhaltung der Vorschriften durch die in Absatz 1 genannten Personen zu bewirken.

³ In entsprechender Weise haften die Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts bei Widerhandlungen in ihren Betrieben und Verwaltungen.

Art. 24

Unrechtmässige
Vermögens-
vorteile

¹ Hat der Beschuldigte oder der Dritte, in dessen Geschäftsbetrieb die Widerhandlung begangen wurde, oder deren Rechtsnachfolger durch eine Widerhandlung einen unrechtmässigen Vermögensvorteil erlangt, so kann ihn der Richter, ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit, zur Bezahlung eines dem Vorteil entsprechenden Betrages an den Kanton verpflichten. Der Richter kann auch verfügen, dass dieser Vermögensvorteil ganz oder teilweise dem Geschädigten herauszugeben ist.

² Ist die Strafverfolgungsverjährung gemäss Artikel 22, Absatz 2, eingetreten, so kann die Bezahlung eines dem unrechtmässigen Vermögensvorteil entsprechenden Betrages an den Kanton oder die Herausgabe an den Geschädigten nicht mehr verfügt werden.

Art. 25

Straf-
verfolgung

¹ Die Strafverfolgung obliegt den Kantonen.

² Die gemäss Artikel 23 mitverantwortlichen Personen und die in Artikel 24, Absatz 1, genannten Dritten und Rechtsnachfolger haben im Verfahren die gleichen Parteirechte wie die Beschuldigten.

³ Sämtliche Urteile, Strafbescheide und Einstellungsbeschlüsse sind sofort nach ihrem Erlass in vollständiger Ausfertigung der Bundesanwaltschaft zuhanden des Bundesrates mitzuteilen.

VIII. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

Art. 26

¹ Für die Gebiete und die Kategorien von Mietobjekten, welche der Mietzinskontrolle unterstehen, bleiben die auf dem bisherigen Recht beruhenden besonderen Verfügungen, die Verfügung der Eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 30. August 1950 ¹⁾ über Mietzinse für Immobilien und die Bundesratsbeschlüsse vom 1. Juni 1954 ²⁾ und 26. November 1957 ³⁾ über Mietzinse für Immobilien in Kraft.

Bisheriges
Recht

² Die von den Kantonen gestützt auf das bisherige Recht erlassenen Ausführungsvorschriften bleiben bis zu ihrer Änderung oder Aufhebung in Kraft.

Art. 27

¹ Der Bundesrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Durchführung

² Die Kantone und die zuständigen Organisationen der Wirtschaft können beim Vollzug zur Mitwirkung herangezogen werden.

³ Der Bundesrat kann einzelne ihm nach Artikel 14 in Verbindung mit Absatz 1 hiervor zukommende Befugnisse dem Volkswirtschaftsdepartement oder der Preiskontrollstelle übertragen.

Art. 28

Die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses vom 20. März 1953 ⁴⁾ über den Aufschub von Umzugsterminen wird bis zum 31. Dezember 1964 erstreckt. Der Bundesrat wird ermächtigt, den Bundesbeschluss vorher ausser Kraft zu setzen.

Aufschub
von Umzugs-
terminen

Art. 29

¹ Der Bundesrat wird beauftragt, gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 17. Januar 1874 betreffend Volksabstimmungen über Bundesgesetze und Bundesbeschlüsse die Bekanntmachung dieses Beschlusses zu veranlassen.

Inkraftsetzung
und Vollzug

² Der Bundesrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Beschlusses. Dieser gilt bis 31. Dezember 1964. Nach diesem Zeitpunkt finden seine Bestimmungen noch Anwendung auf während seiner Gültigkeitsdauer nicht abgeschlossene Verfahren, begangene Widerhandlungen (Art. 22 ff.) sowie zu Unrecht bezogene Beiträge (Art. 15).

³ Der Bundesrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

¹⁾ AS 1950, 803.

²⁾ AS 1954, 625.

³⁾ AS 1957, 966.

⁴⁾ AS 1953, 149.

1460

Also beschlossen vom Ständerat,
Bern, den 21. Dezember 1960.

Der Präsident: **A. Antognini**

Der Protokollführer: **F. Weber**

Also beschlossen vom Nationalrat,
Bern, den 21. Dezember 1960.

Der Präsident: **Emil Duft**

Der Protokollführer: **Ch. Oser**

Der Schweizerische Bundesrat beschliesst:

Der vorstehende Bundesbeschluss ist gemäss Artikel 89, Absatz 2 der Bundesverfassung und Artikel 3 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 1874 betreffend Volksabstimmung über Bundesgesetze und Bundesbeschlüsse zu veröffentlichen.

Bern, den 21. Dezember 1960.

Im Auftrag des Schweizerischen Bundesrates,
Der Bundeskanzler:

Ch. Oser

5229

Datum der Veröffentlichung: 22. Dezember 1960
Ablauf der Referendumsfrist: 22. März 1961

Bundesbeschluss über Mietzinse für Immobilien und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte (Vom 21. Dezember 1960)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1960
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	51
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	22.12.1960
Date	
Data	
Seite	1451-1460
Page	
Pagina	
Ref. No	10 041 167

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.