

Sélection d'article sur la politique suisse

Dossier

Dossier: Définition des loyers abusifs

Imprimer

Éditeur

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Contributions de

Beer, Urs
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Da Pozzo, François
Daetwyler, Martin
Ehinger, Paul
Gerber, Jean-Frédéric
Gerber, Marlène
Gilg, Peter
Heer, Elia
Hertig, Hans-Peter
Hirter, Hans
Kipfer, Viktoria
Kistler, Jörg
Meyer, Luzius
Moser, Christian
Müller, Eva
Müller, Sean
Porcellana, Diane
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk
von Allmen, Urs

Citations préféré

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Da Pozzo, François; Daetwyler, Martin; Ehinger, Paul; Gerber, Jean-Frédéric; Gerber, Marlène; Gilg, Peter; Heer, Elia; Hertig, Hans-Peter; Hirter, Hans; Kipfer, Viktoria; Kistler, Jörg; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk; von Allmen, Urs 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Dossier: Définition des loyers abusifs, 1972 - 2024*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 31.12.2024.

Sommaire

Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen	1
Volksbegehren «für einen wirksamen Mieterschutz» (76.063)	2
Verordnung über die Unterstellung von Gemeinden unter den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen	4
Revision des Miet- und Pachtrechts für den Mieterschutz (BRG 85.015)	4
Pflicht zur Einführung einer Schlichtungsstelle für alle Gemeinden	9
Änderung der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (1989)	9
Parlamentarische Initiativen zur Deregulierung des Mietrechts werden abgeschrieben (1990)	10
Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ und Teilrevision des Mietrechts (99.076)	11
Mietrechtsrevision scheidert (BRG 08.081)	16
Mietrechtsrevision scheidert erneut (BRG 15.044)	18
Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz (Pa.lv. 14.403)	19
Missbräuchliche Untermiete vermeiden (Pa.lv. 15.455)	20
Wegweisendes Bundesgerichtsurteil betreffend Anfechtung von Anfangsmietzinsen (2016)	25
Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (Pa.lv. 16.451)	26
Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (Pa.lv. 16.458)	27
Autorisation de la signature reproduite par un moyen mécanique dans le droit du bail (Pa.lv. 16.459)	29
Anfangsmietzins bedingungslos anfechten (Pa.lv. 17.459)	30
Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten (Pa.lv. 17.493)	31
Missbräuchliche Mietzinse nur noch in Zeiten von Wohnungsmangel (Pa.lv. 17.514, 17.515)	32
Festlegung des übersetzten Ertrages im Mietrecht (Pa.lv. 17.491)	33
Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können (Pa.lv. 17.511)	35
Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Mo. 18.410)	35
RK-SR startet zweiten Versuch für eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung (Mo. 20.3922)	36
Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Anfechtung des Anfangsmietzinses	37
Die Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen müssen ergänzt werden (Mo. 20.4518)	37
Urteil des Bundesgerichtes bezüglich Mietzinserhöhungen	38
Zwei Parlamentarische Initiativen zum Mietrecht abgelehnt (Pa.lv. 20.450 & 20.419)	39
Mietrecht: Runder Tisch mit Bundespräsident Guy Parmelin	39
Mieterschutz bei energetischen Sanierungen von Immobilien in der neuen CO2-Gesetzgebung (Mo. 21.3953)	40
Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle (Mo. 23.3840)	41
Transparenz im Mietwesen verbessern	41

Abréviations

EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BGer	Bundesgericht
BV	Bundesverfassung
OR	Obligationenrecht
EVD	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
NA	Nationale Aktion gegen Überfremdung von Volk und Heimat
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
NR	Nationalrat

DFJP	Département fédéral de justice et police
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
OFL	Office fédéral du logement
TF	Tribunal fédéral
Cst	Constitution fédérale
CO	Code des obligations
DFE	Département fédéral de l'économie publique
AN	Action nationale contre la surpopulation étrangère
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
IPC	Indice des prix à la consommation
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
CN	Conseil national

Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 05.03.1972
PAUL EHINGER

Logement et loyer

Am 5. März fand die **Volksabstimmung** über den Artikel 34 septies statt, der eine definitive **Verfassungsgrundlage für Schutzbestimmungen im Mietwesen** schuf. Der Artikel überträgt dem Bund einerseits die Befugnis zur Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und andererseits eine Verpflichtung zum Erlass von Massnahmen zum Schutze der Mieter. Die Parolen der Parteien und Verbände lauteten mit zwei Ausnahmen zustimmend: nur der Gewerbeverband und der Hauseigentümerverband beschlossen die Stimmfreigabe. Dementsprechend hoch war die Zahl der Annehmenden (1'057'322 Ja : 180'795 Nein), aber überraschend tief, auch in sogenannten Notgebieten, die Stimmbeteiligung (Schweiz 35.7%, Waadt 24.4%, Genf 24.3%). Auch hier folgte wenige Wochen danach der Entwurf des Bundesrates zu einem **Ausführungsbeschluss**; wegen der Dringlichkeit wurde die Vernehmlassungsfrist sehr kurz bemessen. Schon in der Sommersession befassten sich beide Kammern mit dem Erlass. In der Eintretensdebatte wurde die Vorlage allgemein begrüsst. In der Detailberatung ergaben sich jedoch harte Auseinandersetzungen, die sich in erster Linie um die Indexierung der Mietzinse, um die Kriterien des Missbrauchs und um eine vorgesehene Rückwirkungsklausel drehten. Im Nationalrat schlug die Kommissionmehrheit Kündigungsbeschränkungen vor, die über die 1970 ins Obligationenrecht aufgenommenen Bestimmungen hinausgingen. Das Gros der bürgerlichen Vertreter einschliesslich der äussersten Rechten lehnte sie aber ab, wobei die welschen Repräsentanten der FDP und der CVP indes mit jenen der SP, des LdU und der PdA stimmten. Der Ständerat versuchte die vorgesehene Anfechtungsfrist beim Abschluss von Mietverträgen von 30 auf zehn Tage zu reduzieren, drang aber damit nicht durch. Bei der Bereinigung der Differenzen wirkte sich der starke Zeitdruck aus, unter welchem die Kammern standen. Ein grosser Teil der Abgeordneten der SP und des LdU enthielt sich bei der Schlussabstimmung der Stimme, da sie eine Verschärfung des Kündigungsschutzes vermissten und die Umschreibung der Missbräuche als zu large empfanden.

Jedenfalls war ohne grundsätzliche Abänderungen die mittlere Lösung des Bundesrates durchgedrungen. Der Beschluss trat unverzüglich für eine fünfjährige Dauer in Kraft. Er ist nur in Gemeinden anwendbar, in denen eine Wohnungsnot oder ein Mangel an Geschäftsräumen besteht. Ein besonderer Erlass bezeichnete diese Gemeinden – über 700 von insgesamt 3'100 – die sich vornehmlich in Agglomerationsräumen befinden. Nach dem Beschluss liegt Wohnungsnot dann vor, wenn in einer Gemeinde das Angebot an Wohnraum im Verhältnis zur Nachfrage ungenügend ist. Als missbräuchlich gelten Mietzinse, die zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages festgelegt werden oder auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Zulässig sind dagegen Mietzinse, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Ansätze oder bei neueren Bauten im Rahmen einer die Anlagekosten deckenden Bruttorendite halten, ebenso wenn sie nur der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen. Die Behandlung von Beschwerden hat zunächst durch paritätische Schlichtungsstellen zu erfolgen; erst wenn eine Verständigung gescheitert ist, kann eine Klage an den Zivilrichter erhoben werden.

Abstimmung vom 5. März 1972 Verfassungsartikel 34 septies über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und Massnahmen zum Schutze der Mieter

Beteiligung: 35.71%
Ja: 1'057'322 (85.4%) / Stände: 22
Nein: 180'795 (14.6%) / Stände: 0

Parolen:

- Ja: CVP, EVP, FDP, LdU, LPS, PdA, REP, SD, SPS, SVP, eco, SAV, SBV, SGB, TravS, VSA
- Nein: SGV¹

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 18.09.1972
PAUL EHINGER

Die neue Regelung spielte sich rasch ein. An die 90 Prozent aller Fälle konnten durch die paritätische Schlichtungsstelle erledigt werden. Trotzdem zeigte sich in militanteren Mieterkreisen Unzufriedenheit mit der getroffenen Bundeslösung. Das Mouvement populaire suisse des familles, das bereits im Vorjahr mit einem Volksbegehren gedroht hatte, lancierte zusammen mit zwei anderen Mieterverbänden im Herbst eine **neue Mieterinitiative** (Vl. 76.063). Diese verlangt einen **Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen sowie die Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen**. Vereinzelt Kantonalparteien unterstützten das Volksbegehren, während sich der Hauseigentümerverband gegen eine Wiedereinführung der Mietzinskontrolle vehement zur Wehr setzte. Um die gleichfalls in Art 34 septies enthaltene Bundeskompetenz zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und sonstigen gemeinsamem Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden zu konkretisieren, legte das EVD im September erste Vorschläge für ein Bundesgesetz vor, die einer Expertenkommission unterbreitet wurden. Mit dem neuen Gesetz soll ein entscheidender Schritt zur institutionalisierten Partnerschaft zwischen Mietern und Vermietern getan werden.²

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 03.10.1977
HANS-PETER HERTIG

In Übereinstimmung mit Bundesrat und Nationalrat beschloss die Kleine Kammer eine Verlängerung der **Missbrauchsgesetzgebung** im Mietwesen um weitere fünf Jahre. In den leicht verschärften Bestimmungen wird den Mietern neu das Recht zugesprochen, bei einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage ihren Mietzins als missbräuchlich anzufechten. Am Tag des Inkrafttretens des neuen Beschlusses (7. Juli) war allerdings noch nicht klar, ob die im Frühjahr erfolgte Hypothekarzinsensenkung bereits darunter falle. Im Gegensatz zur Meinung des Hauseigentümerverbandes und eines Teils der Schlichtungsstellen vertrat das Bundesamt für Wohnungswesen die Ansicht, eine rückwirkende Anwendung des Erlasses sei möglich.³

Volksbegehren «für einen wirksamen Mieterschutz» (76.063)

Logement et loyer

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 24.07.1973
MARTIN DAETWYLER

Im Zusammenhang mit der Angespanntheit des Wohnungsmarktes blieb die Gestaltung des Mietwesens ein Gegenstand politischer Auseinandersetzung. Namentlich in den grösseren Agglomerationen unseres Landes konnte eine zunehmende Sensibilisierung für Mieterfragen beobachtet werden. So erstaunte es weiter kaum, dass die 1972 durch Mieterverbände lancierte **Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz** mit 142'000 gültigen, vorwiegend aus der Westschweiz stammenden Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht wurde. Dem Volksbegehren sagte der Hauseigentümerverband in der Folge den schärfsten Kampf an. Der Mieterverband Zürich unterbreitete dem Bundesrat eine Eingabe, in der um eine rasche Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters ersucht wurde. Mit einer als Postulat entgegengenommenen Motion forderte der Sozialdemokrat Muheim (sp, LU) die Regierung auf, eine Totalrevision der Gesetzesbestimmungen über die Miete im OR einzuleiten. Eine Motion seines St. Galler Kollegen Hans Schmid (sp, SG), welche für die Einfrierung der Mietzinse eintrat, wurde dagegen von der Volkskammer abgelehnt. Auch 1973 konnte der weit überwiegende Teil der Einsprachen im Mietwesen durch die im Vorjahr eingeführten paritätischen Schlichtungsstellen erledigt werden, was die Mietgerichte weiter entlastete. Doch liess das Vertrauen der Mieter in diese Schlichtungsstellen noch sehr zu wünschen übrig, da die Furcht vor Repressalien verbreitet war. Für die im neuen Verfassungsartikel 34 septies als Alternative zu einem generellen Mieterschutz vorgesehene Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen unterbreitete das EVD einen Gesetzesentwurf zur Vernehmlassung. Danach sollen Rahmenmietverträge dann allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie auf die Mehrheit der Mietverhältnisse im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich Anwendung finden.⁴

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 09.08.1976
PETER GILG

Da der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen im Juli 1977 ausläuft, sah sich der Bundesrat aufgrund von Art. 34 septies BV genötigt, Ersatz zu schaffen. Gleichzeitig hatte er nun aber auch zur **Mieterschutzinitiative** Stellung zu nehmen. Die Wiedereinführung der Mietpreiskontrolle lehnte er unter Hinweis auf frühere Erklärungen ab, und den Kündigungsschutz gedachte er im Rahmen der geplanten Revision der mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts zu erweitern. Deshalb empfahl er im Juni den Räten eine Verwerfung des Volksbegehrens, jedoch nicht ohne ihnen einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Formell sollte dieser darin bestehen, dass die Kompetenz des Bundes zur Missbrauchsgesetzgebung definitiv auf das ganze Land ausgedehnt würde. Nach Art. 34 septies BV beschränkte sich diese Befugnis auf Mangelgebiete, und nur der befristete Preisüberwachungsbeschluss erlaubt seit Ende 1972 die gleichmässige Erfassung sämtlicher Gemeinden. Materiell trug aber der Bundesrat den aus Mieterkreisen und Linksparteien gestellten Begehren dadurch Rechnung, dass er für den neuen Missbrauchsbeschluss im Oktober einige Verschärfungen beantragte. Der Mieter sollte vor allem die Weitergabe von Kostensenkungen beanspruchen können und im Falle einer Anfechtung des Mietzinses vor einer nachträglichen Kündigung besser geschützt sein.⁵

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 16.12.1976
PETER GILG

Der **Nationalrat stimmte im Dezember den Vorschlägen der Exekutive ohne wesentliche Änderungen zu**. Die Linke vermochte weder die Initiative durchzusetzen noch eine Verstärkung des Kündigungsschutzes in den Gegenvorschlag oder in den Missbrauchsbeschluss einzufügen; ebensowenig gelang es ihr, die Bewertung angefochtener Mietzinse allein auf die Höhe der Kosten zu gründen und eine Berücksichtigung der «orts- oder quartierüblichen» Preislage auszuschalten. Die dem Hauseigentum nahestehenden Kreise begnügten sich im wesentlichen damit, die Vorschläge des Bundesrates für die Missbrauchsbekämpfung zu verteidigen; sie brachten dabei auch einige mieterfreundliche Korrekturen, die von einer Mehrheit der vorberatenden Kommission unterstützt wurden, zu Fall. Als jedoch der Gewerbspolitiker Fischer (fdp, BE) beantragte, den Beschluss zum definitiven Gesetz zu erheben, um damit die gegen die Mieterinteressen behaupteten Stellungen zu konsolidieren, drang er nicht durch.

Die in Art. 34 septies BV gebotene Möglichkeit, das Mietverhältnis auf allgemeinverbindlich erklärte Kollektivverträge abzustützen, befindet sich im EJPD noch in Prüfung. Am Schweizerischen Juristentag wies der Vizedirektor der Justizabteilung, Prof. H. Hausheer, auf die Grenzen dieses Rechtsinstruments hin: es vermöge den angestrebten Interessenausgleich nur herbeizuführen, wenn die Partner über eine genügende Organisationsmacht verfügten.⁶

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 22.03.1977
HANS-PETER HERTIG

Gleichzeitig mit der Zustimmung zum Missbrauchsbeschluss empfahl der Ständerat das aus welschen Mieterschutzkreisen lancierte **Volksbegehren «für einen wirksamen Mieterschutz»** zur Ablehnung und hiess den Gegenvorschlag des Bundesrates gut. Die Anträge zweier Westschweizer Parlamentarier, dem angespannten Wohnungsmarkt in einzelnen Regionen Rechnung zu tragen und den Gegenvorschlag mit einem Kündigungsschutz zu erweitern, blieben erfolglos. Die Initiative forderte eine umfassende Mietzinskontrolle mit Bewilligungspflicht für Erstvermietungen sowie eine Erweiterung des Kündigungsschutzes. Der Gegenvorschlag begnügte sich damit, das Einschreiten gegen Missbräuche vom Kriterium der Wohnungsnot unabhängig zu machen.⁷

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 25.09.1977
HANS-PETER HERTIG

Initiative und Gegenvorschlag kamen am 25. September zur Abstimmung. Die Stimmbeteiligung betrug 51.7 Prozent. Die meisten bürgerlichen Parteien, die Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümergebund hatten sich im Abstimmungskampf für den Gegenvorschlag entschieden. Sämtliche Linksparteien und die Nationale Aktion, Mieterschutzorganisationen, der Schweizerische Gewerkschaftsbund und der Pächterverband unterstützten das Volksbegehren. Ein doppeltes Nein empfahlen die Liberaldemokraten, die Republikaner und die Westschweizer Hauseigentümer. Die Gegner staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt versuchten die Initiative als Angriff auf die soziale Marktwirtschaft und das Privateigentum zu entlarven. Sie warnten vor einer weiteren Bürokratisierung des Mietwesens, die den Verwaltungsapparat aufblähen, die Privatinitiative lahmlegen und das bestehende Überangebot an Wohnungen in eine allgemeine Wohnungsnot verwandeln würde. Demgegenüber betonten die Befürworter der Initiative die schwache Position der Mieter im sog. freien Wohnungsmarkt. Nachdem die Vermieter

jahrelang den bestehenden Wohnungsmangel bei der Auswahl der Mieter und der Preisgestaltung zu ihren Gunsten ausgenützt hätten, seien sie nun nicht bereit, Mietzinsen und Vermietungspraxis der veränderten Situation anzupassen.

Die Abstimmung endete mit einer Überraschung. Zwar wurde die **Initiative «für einen wirksamen Mieterschutz» wie erwartet verworfen** (42.2% Ja). Annehmende Mehrheiten gab es nur in den drei Westschweizer Kantonen Genf, Neuenburg und Waadt sowie im Kanton Basel-Stadt. Abgelehnt wurde aber auch der von den Gegnern der Initiative kaum bestrittene Gegenvorschlag der Bundesversammlung (41.2% Ja). Während einige Kommentatoren im Resultat eine deutliche Absage an jegliche Art von Staatsintervention im Wohnungswesen erblickten, machten andere mit Recht darauf aufmerksam, dass sich im doppelten Nein weniger der Wille zur Zementierung des gegenwärtigen Zustandes als die Eigenheit des Abstimmungsverfahrens widerspiegeln. Weil der gültige Abstimmungsmodus ein Ja zur Initiative und zum Gegenvorschlag verbietet, wurden die Befürworter einer Neuerung auf die beiden Vorlagen aufgesplittet. Obwohl sich über 80 Prozent der Stimmbürger gegen den Status quo ausgesprochen haben, bleibt in Sachen Mieterschutz auf eidgenössischer Ebene vorläufig alles beim alten.⁸

Verordnung über die Unterstellung von Gemeinden unter den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

Logement et loyer

ORDONNANCE / ARRÊTÉ FÉDÉRAL SIMPLE
DATE: 11.12.1978
JÖRG KISTLER

Da der Preisüberwachungsbeschluss, auf Grund dessen die ganze Schweiz dem Mieterschutz unterstellt war, Ende 1978 auslief, musste der Bundesrat die **Gemeinden, für welche die Schutzbestimmungen weiterhin gelten sollten, neu bezeichnen**. Er tat dies in einer Verordnung, die sich auf den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen von 1972 stützt. Diesem Beschluss zufolge ist die Wohnungsnot Entscheidungskriterium für die weitere Unterstellung einer Gemeinde. Der Bundesrat traf die Auswahl durchwegs gemäss den Anträgen der Kantone. Während das Gebiet der Kantone Genf, Neuenburg, Tessin, Appenzell Ausserrhodens, Basel-Stadt, Zug, Freiburg, Glarus, Obwalden, Schwyz und Uri weiterhin vollständig unter Missbrauchsgesetzgebung steht und der Kanton Appenzell Innerrhoden davon ganz ausgenommen ist, sind in den andern Kantonen nur noch einzelne Gemeinden davon betroffen. Von Mietern und Vermietern wurde bemängelt, es sei kein einheitliches Kriterium angewandt worden.

Eine Motion Muheim (sp, LU) (Mo. 78.441) verlangte Unterstellung aller Gemeinden der Schweiz mittels eines Dringlichen Bundesbeschlusses. Der Bundesrat obsiegte mit 80 zu 37 Stimmen mit seinem Antrag auf Ablehnung der Motion.⁹

Revision des Miet- und Pachtrechts für den Mieterschutz (BRG 85.015)

Logement et loyer

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 02.12.1980
FRANÇOIS DA POZZO

Le Conseil fédéral prit en considération le changement de situation dans la politique du logement en soumettant dès le printemps de nombreuses autres localités à l'arrêté fédéral sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif. Vers la fin de l'année, le lancement d'une **nouvelle initiative pour la protection des locataires** révéla que les associations de locataires ne se contentaient pas de cette mesure. Contrairement aux tentatives avortées des années 1955, 1970 et 1977, ce projet est formulé en termes généraux. C'est grâce à ces principes succincts que le locataire doit notamment être protégé contre les loyers exagérés et les résiliations injustifiées. En outre, des mesures de protection analogues devront être prises en matière des baux à ferme et pour les locataires d'exploitations commerciales. Parmi les propriétaires immobiliers, on taxa la nouvelle initiative «d'acte de pure contrainte», on critiqua le dangereux manque de précision des articles et on vit en elle une remise en question de la formation des prix à cause d'un «loyer basé sur les coûts», indirectement visés par les promoteurs de l'initiative. Ils la considérèrent aussi comme un moyen de pression destiné à influencer

la révision imminente de la législation sur la protection des locataires et certains propriétaires y trouvèrent un refus unilatéral de continuer les négociations pour l'élaboration d'un contrat de location type pour toute la Suisse.¹⁰

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 17.06.1982
JEAN-FRÉDÉRIC GERBER

L'initiative populaire en faveur d'un renforcement de la protection des locataires a abouti dans le courant de l'année. Lancée en 1980 par la Fédération suisse des locataires, elle vise pour l'essentiel à accorder une meilleure protection contre les résiliations de contrats de location et à améliorer les moyens de défense contre les loyers abusifs. Par ailleurs, le contreprojet que le gouvernement entend opposer à l'initiative prend forme. Publiées en 1981, les propositions des experts fédéraux qui prévoient de protéger les locataires dans la Constitution, dans le Code des obligations et dans la loi ont en effet reçu un accueil en principe favorable lors de la procédure de consultation. L'extension à l'ensemble du territoire suisse de la protection contre les loyers abusifs, limitée aujourd'hui aux seuls cantons et communes où sévit la pénurie de logements, a rencontré un large écho. Par contre, la grande majorité des milieux consultés décline l'idée de donner au juge la possibilité d'annuler un congé, comme le prévoit l'initiative. Seuls les partis de gauche, les Indépendants, l'AN ainsi que les cantons de Genève et du Jura souhaitent l'introduction d'une telle disposition. Les cantons du Nord-Ouest, de Lucerne et de Zoug, appuyés par les démocrates du centre, proposent une solution de compromis. Le droit, pour le propriétaire, de congédier un locataire serait maintenu; seuls les «congs abusifs» pourraient faire l'objet d'une annulation. A partir de ces résultats, le Conseil fédéral a chargé un groupe de travail interdépartemental de lui soumettre pour 1983 une proposition de contreprojet. En attendant l'entrée en vigueur d'une telle réforme, le Conseil des Etats a accepté, à la suite du National, de prolonger pour cinq nouvelles années l'actuelle législation sur les abus dans le secteur locatif (Le CN a en outre transmis comme postulat une motion (Mo. 81.600) Carobbio (psa, TI), demandant de soumettre aux mesures contenues dans l'arrêté fédéral contre les abus des logements construits avec l'aide des subsides publics).¹¹

CONTRE-PROJET DIRECT À UNE INITIATIVE
POPULAIRE
DATE: 15.03.1983
URS VON ALLMEN

Die Ablösung des bis 1987 befristeten **Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen** (BMM) durch eine dauerhafte Regelung ist gegenwärtig voll im Gang. Als Gegenvorschlag zu der 1982 eingereichten Mieterschutzinitiative soll auf Verfassungsebene die geltende Missbrauchsgesetzgebung aufs ganze Land ausgedehnt sowie auf Gesetzebene der Kündigungsschutz verstärkt werden (Schaffung eines Bundesgesetzes und Revision der Mietvertragsbestimmungen im OR). Indem aber der Bundesrat seinen Auftrag zur Ausarbeitung einer Botschaft mit der Auflage verband, im Bereich des Kündigungsschutzes eine mit der Kündigungsfreiheit konforme Lösung zu treffen, kam er dem Hauptanliegen der Initianten nicht nach. Diese beharren denn auch weiter auf ihrer Forderung, dass ungerechtfertigte Kündigungen auf Begehren der Mieter vom Richter aufzuheben seien. Ein bloss mässiger Schutz gegen zweckfremde Kündigungen genügt dem Schweizerischen Mieterverband nicht. Im Bereich der Mietzinsgestaltung möchten die Initianten möglichst die Kostenmiete verwirklicht sehen, ohne aber die Einführung einer staatlichen Mietzinskontrolle zu verlangen. Die Gegner einer jeglichen Verschärfung der heute geltenden Regelung (Arbeitgeber, Hauseigentümer, bürgerliche Parteien) halten die Aufrechterhaltung der Vertragsfreiheit, einen gut funktionierenden, von Planungsvorschriften, Bürokratie und unnötigen Steuern entlasteten Wohnungsmarkt sowie eine gezielte Wohnbauförderung für die beste Form von Mieterschutz.

Die Botschaft sowie Einzelheiten zum Entwurf zu einem Gegenvorschlag, den eine 1982 vom Bundesrat eingesetzte Arbeitsgruppe vorbereitet und 1983 veröffentlicht hat, standen am Jahresende noch aus. Dem BMM sind gegenwärtig rund die Hälfte aller Gemeinden und 17 Kantone vollständig unterstellt.¹²

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 27.03.1985
WERNER SEITZ

Der Bundesrat unterbreitete den eidgenössischen Räten die **Volksinitiative «für Mieterschutz»** mit dem Antrag auf Ablehnung und stellte diesem Begehren einen **direkten Gegenvorschlag auf Verfassungsebene und einen indirekten auf Gesetzebene** entgegen. In seiner Botschaft begründete er die ablehnende Haltung insbesondere damit, dass die Initiative Begriffe verwende, die allzu auslegungsbedürftig seien, und machte weiter geltend, dass sie in ein laufendes Gesetzgebungsverfahren eingreife, das bis zur Abstimmung eingestellt werden müsste. Der Bundesrat schlug daher vor, auf Verfassungsebene den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz auszudehnen und den Kündigungsschutz auf Gesetzebene

durch Schaffung eines entsprechenden Bundesgesetzes sowie durch die Revision der Mietvertragsbestimmungen im OR zu verbessern; die Revisionen auf Verfassungs- und Gesetzesstufe sollen dabei gleichzeitig vorgenommen werden, da sie 1987 den befristeten Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen abzulösen hätten. Der bundesrätliche Vorschlag unterscheidet sich von der Mieterschutz-Initiative namentlich in zwei Punkten: Er hält erstens an der sogenannten Marktmiete, wie sie sich durch Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt entwickle, fest, während die Initiative den Grundsatz der Kostenmiete einführen will; danach sollte dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zugestanden werden. Der Bundesrat verzichtete in seinem Vorschlag zweitens auf die von den Initianten geforderte Aufhebung von sogenannten ungerechtfertigten Kündigungen. Bei seinen Beratungen folgte der Ständerat dem bundesrätlichen Antrag und lehnte die Initiative gegen die Stimmen der Sozialdemokraten ab. Weiter beschloss die kleine Kammer – gegen den Bundesrat – die Gesetzesrevisionen in Mietrecht bis zur Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag zu sistieren. Ausdruck der hauseigentümerfreundlichen Haltung des Ständerates war auch die zusätzliche Verankerung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit im Gegenvorschlag. Während der Hauseigentümergegenentwurf seine Opposition auch noch gegen diesen abgeschwächten Gegentwurf anmeldete, da er die Vermieter einseitig belaste, sahen die Mieterverbände vorerst von einem Rückzug ihrer Initiative ab.¹³

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 12.03.1986
WERNER SEITZ

Als Zweitrat **lehnte auch der Nationalrat die Volksinitiative «für Mieterschutz» ab und hiess den Gegenvorschlag des Bundesrates gut.** Die bürgerliche Mehrheit teilte dabei die Befürchtungen von Ständerat und Regierung, dass bei einer Annahme der Initiative der Eigentumsgarantie, der Handels- und Gewerbefreiheit sowie der Vertragsfreiheit eine geringere Bedeutung zukommen werde als dem Kündigungsschutz. Angesichts der geringen Chance einer Volksinitiative bei gleichzeitigem Gegenvorschlag beschloss die Schweizerische Mietervereinigung, ihre Initiative zugunsten des Gegentwurfs zurückzuziehen. Somit wurde dem Souverän eine Verfassungsänderung vorgeschlagen, welche den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz ausdehnt und den Mieter vor missbräuchlicher Kündigung schützt. Im Abstimmungskampf war diese Vorlage kaum bestritten: Einzige die Liberalen und die Republikaner sowie das Redressement national und der Gewerbeverband gaben die Nein-Parole aus; ebenfalls in Opposition gingen einige Kantonssektionen der bürgerlichen Parteien.¹⁴

CONTRE-PROJET DIRECT À UNE INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 07.12.1986
WERNER SEITZ

Der Souverän **nahm am 7. Dezember den Gegenvorschlag zur Mieterschutz-Initiative mit 64,4% Ja-Stimmen an.** Von den Kantonen sprachen sich 20 für und 6 (AI, AR, GL, OW, SZ, VS) gegen die Vorlage aus. Besonders hoch war die Zustimmung in der lateinischen Schweiz. Ein Vergleich mit der Volksabstimmung von 1977 über die Initiative «für einen wirksamen Mieterschutz» und einen entsprechenden Gegenvorschlag zeigt, dass sich der Unterschied bezüglich des Zustimmungsgrades zwischen deutschsprachiger und lateinischer Schweiz, aber auch zwischen Stadt und Land vermindert hat. Eine Nachanalyse stellte ferner fest, dass beim Stimmenscheid die direkte Betroffenheit eine bedeutende Rolle spielte: Mit Ja votierten vor allem jene Personen, die in einem Mietverhältnis wohnen oder in Grossstädten und deren Agglomerationen leben; höhere Zustimmung fand die Vorlage auch bei den Frauen, den unter 40jährigen, den Sympathisanten der SPS und – wie oben bereits angemerkt – in der Romandie. Die Nachbefragung zeigte weiter, dass das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern nicht unbelastet ist. Bei der anstehenden Gesetzgebung durch die eidgenössischen Räte dürfte das Bündnis zwischen Linken, den Mietern und bürgerlichen Kreisen auseinanderbrechen: Linksparteien und Mieterorganisationen erwarten, dass der Kündigungsschutz ungeschmälert ins Recht übernommen werde, während die bürgerliche Seite zu verstehen gab, dass sie mit ihrer Unterstützung des Gegenvorschlags keine «Blankovollmacht» für eine entsprechende Gesetzgebung erteilt habe.¹⁵

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 22.01.1988
CHRISTIAN MOSER

Auch die Kommission des Nationalrates befasste sich in erster Lesung mit dieser Materie und hielt in der Regel an den bundesrätlichen Vorschlägen fest oder ging sogar darüber hinaus, ohne jedoch die erneute Enttäuschung des Mieterverbandes verhindern zu können. Dieser hatte bereits zu Jahresbeginn gefordert, dass das Kriterium des Orts- oder quartierüblichen Mietzinses als Grund für Mieterhöhungen abgeschafft wird, was vom Schweizerischen Hauseigentümergebund als völlig unhaltbar zurückgewiesen wurde.¹⁶

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 07.06.1988
CHRISTIAN MOSER

Die **Revision des achten Titels des Obligationenrechts über das Miet- und Pachtrecht trat 1988 in die parlamentarische Phase**. Grundlage dazu bot der vom Volk im Dezember 1986 als Gegenvorschlag zu einer zurückgezogenen Volksinitiative gutgeheissene Verfassungsartikel 34septies und im besonderen die Vorlage des Bundesrats aus dem Jahre 1985. Der eher vage Verfassungsartikel lässt dem Gesetzgeber etlichen Spielraum für dessen Ausführung; die Kommentare auf die Kommissions- und Plenumsberatungen des Ständerats konstatierten allgemein eine vermietetfreundliche Tendenz, welche in erster Linie die Vertragsfreiheit in den Vordergrund rückte. Der Schweizerische Mieterverband hält das zentrale Versprechen eines wirksamen Kündigungsschutzes für nicht erfüllt und betrachtet die vorgeschlagene Lösung sogar als Rückschritt hinter die geltende Regelung. Die Ständeratsversion entspreche deshalb dem Verfassungsauftrag nicht mehr. Die Vorlage des Bundesrates wurde im Plenum nur von den Vertretern der SP und des LdU sowie von einzelnen Bürgerlichen verteidigt. Darüber hinausgehende Begehren wurden kaum gestellt.

Von den Anträgen des Bundesrates passierten die Kommissions- und Plenumsverhandlungen unverändert: die Einschränkung des Verbots der Untermiete auf diejenigen Fälle, in denen dem Vermieter wesentliche Nachteile erwachsen; die Nennung nur noch eines zumutbaren Ersatzmieters im Falle eines vorzeitigen Auszugs; die Verlängerung der maximalen Erstreckung eines Mietverhältnisses von drei auf vier und bei Geschäftsräumen von fünf auf sechs Jahre; die Anfechtbarkeit der gegen Treu und Glauben verstossenden Kündigung, welche während eines hängigen Verfahrens oder vor Ablauf einer von zwei auf drei Jahre erweiterten Frist nach einem für den Vermieter negativen Entscheid nicht zulässig ist; die Einsetzung von kantonalen, regionalen und kommunalen Schlichtungsstellen, welche dem ordentlichen Richter vorgeschaltet sind, sowie die Grundsatzdefinition des missbräuchlichen Mietzinses, welcher dann gegeben ist, wenn ein übersetzter Ertrag aus dem Mietverhältnis erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht

Hinter die Vorschläge der Landesregierung zurück ging der Ständerat: beim Verzicht von Vermieter und Mieter auf eine Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis; beim Recht des Mieters auf Hinterlegung des Mietzinses im Sinne eines Druckmittels zur Beseitigung von Mängeln; bei der Anfechtbarkeit von missbräuchlichen Anfangsmietzinsen, welche nur bei persönlicher und familiärer Notlage, Wohnungsnot und nicht definierten erheblichen Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel ohne entsprechende Aufwertung des Mietobjekts, aber generell auf Grundlage einer Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe des Mietzinses im vorangegangenen Mietverhältnis möglich ist, sowie bei der Wiederaufnahme des Retentionsrechts bei Geschäftsräumen. Neu aufgenommen wurde die Bestimmung, wonach die Nichtigkeit einer Kündigung innerhalb der Sperrfrist bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters, seiner nahen Verwandten und Verschwägerten nicht gegeben ist. In der **Gesamtabstimmung im Ständerat** wurde diese Version mit 29 zu 4 Stimmen bei Enthaltung der SP-Mitglieder **angenommen**.¹⁷

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 07.06.1988
CHRISTIAN MOSER

Zur Revision des Miet- und Pachtrechts gehört auch die Überführung des bis längstens 1992 verlängerten Bundesbeschlusses über **Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM)**, welcher seit 1987 für die ganze Schweiz Gültigkeit hat, ins ordentliche Recht. Entgegen dem Antrag des Bundesrates auf Schaffung eines Spezialgesetzes entschieden sich sowohl der Ständerat als auch die Nationalratskommission für die Integration des BMM ins Obligationenrecht.¹⁸

Die **Revision** des achten Titels des Obligationenrechts **über das Miet- und Pachtrecht**, welche einen 1986 angenommenen Verfassungsartikel konkretisiert, konnte 1989 zum Abschluss gebracht werden. Nachdem sich im Vorjahr der Ständerat für eine eher vermietetfreundliche Revision der Bundesratsvorlage entschieden hatte, sorgte der Nationalrat für eine massvolle Korrektur zugunsten der Mieter, ohne allerdings so weit zu gehen wie zuvor die Regierung oder seine eigene Kommission. Für eine vermietetfreundliche Fassung traten FDP, SVP, LP und Auto-Partei ein, für eine mieterfreundliche Version SP, LdU, EVP, Grüne und POCH. Die CVP war in vielen Fragen gespalten. Bundesrat Koller hielt fest, dass die 1986 beim Verfassungsartikel gegebenen Versprechungen einzulösen seien und dass dabei Eigentumsgarantie und Vertragsfreiheit nicht absolut und schrankenlos gelten könnten. Der Mieter als schwächerer Partner müsse vor missbräuchlichen Zinsen und Kündigungen geschützt werden.

In den **Beratungen des Nationalrats** ergaben sich in mehreren Punkten Differenzen zu den Beschlüssen des Ständerats: Besonders umstritten war die Anfechtbarkeit der Anfangsmieten. Der bundesrätliche Vorschlag für eine Ausdehnung auf alle Situationen wurde in einer Abstimmung mit Namensaufruf abgelehnt. Die Vorlage wurde jedoch gegenüber der kleinen Kammer verschärft, indem neben dem Merkmal der erheblichen Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel die beiden Kriterien der persönlichen und familiären Notlage sowie der Wohnungsnot nebeneinander und nicht bloss kumuliert gelten. Bezüglich des Weiterlaufens von Mietverträgen bei Handänderungen wurde das alte römisch-rechtliche Prinzip „Kauf bricht Miete“ dahingehend relativiert, dass die in den individuellen Wohnungs- und Geschäftsmietverträgen vereinbarten Kündigungsfristen, und nicht mehr die gesetzlichen, gelten sollen, es sei denn, der Vermieter könne dringenden Eigenbedarf für sich und nahe Verwandte geltend machen. Weitere Differenzen zum Ständerat ergaben sich beim Retentionsrecht bei Geschäftsräumen, welches wieder gestrichen wurde, bei der Ausdehnung der Gültigkeit der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf Ferienwohnungen, falls diese länger als drei Monate bewohnt sind, bei der Bekanntgabe der Nebenkostenabrechnung, welche durch den Vermieter mindestens einmal pro Jahr zu erfolgen hat, bei den Rahmenmietverträgen zwischen Vermieter- und Mieterverbänden, welche nicht von den zwingenden Bestimmungen des Gesetzes abweichen dürfen, sowie beim Hinterlegungsrecht des Mietzinses. In der GesamtAbstimmung wurde die Vorlage im Nationalrat mit 107:0 Stimmen bei etlichen Enthaltungen angenommen. Zustimmung in beiden Räten fand auch eine Motion der Nationalratskommission betreffend Allgemeinverbindlichkeit von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen. Der Grundtenor nach Abschluss der langen Debatte war durchwegs anerkennend; Kommissionspräsident Hubacher (sp, BS) sprach von einem tragbaren Kompromiss und der Schweizerische Mieterverband bewertete das Ergebnis insgesamt als nicht negativ.¹⁹

Auch in den **Differenzbereinigungsverfahren** vermochte sich schliesslich in den zentralen Punkten die Version des Nationalrats durchzusetzen, so namentlich bei der Anfechtbarkeit der Anfangsmiete auch aus Gründen des örtlichen Wohnungsmangels, bei der Ungültigkeit einer Kündigung, wenn der Vermieter den Mieter zum Wohnungskauf zwingen will, bei der Notwendigkeit des „dringenden Eigenbedarfs“ als Grund für Kündigung nach Hauserwerb sowie bei der Möglichkeit, dass sich Vermieter und Mieter auch aussergerichtlich über Geldforderungen einigen können, ohne den dreijährigen Kündigungsschutz zu verwirken. Auf sein Konto konnte der Ständerat letztlich die Beibehaltung des Retentionsrechts bei Geschäftsliegenschaften buchen. Abgeschrieben wurden von beiden Räten Standesinitiativen der Kantone Freiburg (88.209) und Genf (89.201) betreffend obligatorische Verwendung von offiziellen Formularen beim Abschluss von Mietverträgen. In der **Schlussabstimmung** wurde die Vorlage in den beiden Räten mit 117 zu 10 bzw. 40 zu 4 Stimmen angenommen. Sie soll im Laufe des Jahres 1990 in Kraft treten. Das neue Miet- und Pachtrecht, welches indirekt auf eine Volksinitiative zurückgeht, brachte insgesamt und entgegen ersten Befürchtungen doch eine wesentliche Verbesserung der Stellung der Mieter gegenüber den Hauseigentümern. Die Vorlage konnte von der wachsenden Wohnraumproblematik und der Kampagne gegen die Bodenspekulation profitieren.²⁰

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 01.07.1990
DIRK STROHMANN

Am 1. Juli trat das **neue Miet- und Pachtrecht** sowie die Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen **in Kraft**, nachdem der Hauseigentümerverband darauf verzichtet hatte, das Gesetz mittels des Referendums zu bekämpfen. Die in dem neuen Recht vorgeschlagenen Massnahmen zur Dämpfung der Hypothekarzins erhöhungen genügten freilich den Sozialdemokraten nicht. In einer Motion aus dem Jahre 1989 hatte Nationalrat Rechsteiner (sp, SG) (Mo. 89.508) die Ausarbeitung eines dringlichen Bundesbeschlusses für die Einführung einer Mietzinskontrolle auf der Basis der Kostenmiete und unter Ausschluss übersetzter Anlagekosten gefordert. Mietzins erhöhungen sollten dabei nur aufgrund der tatsächlichen und ausgewiesenen Kosten zulässig, die Verzinsung des Eigenkapitals auf den Zinssatz der ersten Hypothek zu beschränken sein sowie die Überwälzung der Anlagekosten höchstens bis zum zulässigen Ertragswert erlaubt werden. Eine Entkoppelung des Miet- vom Hypothekarzins verlangten dagegen Ziegler (sp, GE) (Mo 89.516) und Leuenberger (sp, ZH) (Mo 89.814). Ersterer hatte in seiner Motion postuliert, den Hypothekarzins während eines Jahres nicht auf den Mietzins zu überwälzen, falls jener 5.5% übersteige. Leuenberger hatte dagegen gefordert, Mietzins erhöhungen, die mit einer Erhöhung des Zinssatzes auf Althypotheken begründet sind, während zweier Jahre zu untersagen, sofern der Zinssatz 6% übersteige. Eine Mehrheit erhielt im Rat allerdings keine der Motionen; die Vorstösse Zieglers und Leuenbergers, welche der Bundesrat noch als Postulate entgegenzunehmen bereit gewesen wäre, wurden auf Antrag von freisinniger bzw. liberaler Seite selbst in dieser Form abgelehnt.²¹

Pflicht zur Einführung einer Schlichtungsstelle für alle Gemeinden

Logement et loyer

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 14.01.1987
LUZIUS MEYER

Da die eidgenössischen Räte die Beratungen über die Revision des Miet- und Pachtrechts bis zur erfolgten Abstimmung über den Gegenvorschlag zur Mieterschutzinitiative ausgesetzt hatten, konnten sie dem auslaufenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) noch keine gesetzliche Regelung entgegenstellen. Nachdem der erwähnte Gegenvorschlag im Dezember 1986 vom Volk angenommen worden war, konnte der bisher auf Gemeinden mit Wohnungsnot oder mit Mangel an Geschäftsräumen beschränkte Bundesbeschluss von den Räten jetzt mit einer Ausweitung auf die ganze Schweiz für weitere fünf Jahre verlängert werden. Damit sind **alle Gemeinden verpflichtet, eine Schlichtungsstelle für die Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen** einzurichten.²²

Änderung der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (1989)

Logement et loyer

ORDONNANCE / ARRÊTÉ FÉDÉRAL SIMPLE
DATE: 18.09.1989
CHRISTIAN MOSER

Mit einer sofort inkraftgetretenen **Änderung der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen** sollen die Schlichtungsstellen bei Mietzinsanpassungen nach Hypothekarzinsänderungen auch berücksichtigen, ob und wie weit frühere Zinsänderungen weitergegeben wurden. Eine Hypozinssenkung gilt auch dann als weitergegeben, wenn auf eine Mietzins erhöhung aufgrund anderer Kostensteigerungen ganz oder teilweise verzichtet wurde. Mit den neuen Bestimmungen möchte der Bundesrat sicherstellen, dass alle Schlichtungsstellen nach den gleichen Kriterien urteilen.²³

Parlamentarische Initiativen zur Deregulierung des Mietrechts werden abgeschrieben (1997)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 09.06.1994
EVA MÜLLER

Drei Vorstösse bürgerlicher Parlamentarier und Vertreter des Hauseigentümergebietes zielten in der Sommersession auf eine **Deregulierung im Mietwesen** ab. Zwei parlamentarische Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) von 1992 und 1993 verlangten in Form ausgearbeiteter Entwürfe Änderungen des erst 1990 in Kraft getretenen revidierten Mietrechts. Dieses habe die Stellung des Vermieters verschlechtert und halte private Investoren vom Wohnungsbau ab. Insbesondere forderte der Initiator die Abschwächung von Mietrechtsnormen in den Bereichen Anfechtbarkeit der Anfangsmiete, Kündigung und ihre Erstreckung, vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes, Mietzinsdepot, Mängelbehebung und Erneuerung des Mietobjektes, Untermiete und Eigenbedarf. Mit der zweiten, ergänzenden Initiative forderte der Initiator eine klare Regelung des Mietzinsvorbehalts. Danach müsste jeder Vermieter das Recht haben, nach zweijähriger Frist eine Erhöhungsmöglichkeit der Mieten auch ohne Vorbehalt geltend machen zu können. Eine parlamentarische Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) von 1993 forderte ausserdem, den durch die geltenden Bestimmungen möglichen Widerspruch, dass der von einer zuständigen Verwaltungsbehörde bestimmte Mietzins von einer richterlichen Instanz als missbräuchlich erklärt werden könne, mit einer Änderung im Mietrecht zu verhindern. Die vorberatende Rechtskommission des Nationalrates beschloss, den drei Initiativen Folge zu geben, da sich das neue Mietrecht tatsächlich in verschiedenen Punkten nicht bewährt habe und äusserst kompliziert und unüberschaubar sei. Der Nationalrat folgte der Empfehlung seiner Kommission gegen den Widerstand der SP und der GP mit 94 zu 73 bzw. mit 105 zu 64 Stimmen.²⁴

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 13.12.1996
EVA MÜLLER

1994 hatte der Nationalrat gegen den Widerstand von SP und Grünen drei parlamentarischen Initiativen Folge gegeben, die auf eine **Deregulierung im Mietwesen** abzielen. Die zwei Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) verlangen im Sinne einer Liberalisierung des Mietrechts eine Revision von 19 Artikeln des Obligationenrechts. Die Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) will verhindern, dass Mietzinse, die durch kantonale Behörden aufgrund kantonalen Rechts festgelegt werden, vor dem Zivilrichter als missbräuchlich angefochten werden können. Die Kommission für Rechtsfragen, die beauftragt worden war, eine Vorlage auszuarbeiten, wartete noch die in der ersten Hälfte des Berichtsjahrs erfolgte ständerätliche Überweisung der Motion Baumberger zur Marktmiete (92.3576) und die Verordnungsänderung des Bundesrates zur VMWG ab, die für die Initiativen von Bedeutung sind. Im Anschluss daran setzte sie eine Subkommission ein, die Gesetzesentwürfe im Sinne der Initiativen ausarbeiten wird.²⁵

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 08.12.1997
EVA MÜLLER

Im letzten Jahr hatte die Rechtskommission (RK) des Nationalrates eine Subkommission eingesetzt, die Gesetzesentwürfe im Sinne von zwei parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) und einer Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) ausarbeiten sollte. Alle drei zielten auf eine **Deregulierung des Mietrechts** ab. Die Subkommission und danach die RK konnten sich aber nur in wenigen der insgesamt 34 Änderungsanträge auf Beschlüsse einigen, die der ursprünglichen Stossrichtung der Initiativen entsprachen, nicht zuletzt wegen dem konsequenten Widerstand von Mieterseite. Auf Antrag der RK schrieb der Nationalrat die drei parlamentarischen Initiativen deshalb ab.²⁶

Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ und Teilrevision des Mietrechts (99.076)

Logement et loyer

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 27.11.1995
EVA MÜLLER

Als Reaktion auf ein Bundesgerichtsurteil, wonach eine Miete trotz Senkung des Hypothekarzinsatzes nicht herabgesetzt werden muss, sowie auf die Liberalisierungsversuche von Nationalrat und Bundesrat, die gemäss dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband „das Mietrecht aushöhlen“, kündigte dieser Ende November an, eine **Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** zu lancieren. Die Initiative verlangt eine automatische Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen an die Mieterschaft, einen Mietzinsschutz bei Handänderungen und einen verbesserten Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Neu soll für die Mieten ein sogenannter geglätteter Hypothekarzinsatz massgeblich sein, der dem Hypothekarzinsdurchschnitt der letzten fünf Jahre entspricht. Damit würden sprunghafte Mietzinserhöhungen verhindert, und der Wohnungsmarkt würde weniger abhängig von den fluktuierenden Kapitalmärkten. Der Mieterverband begründete sein Begehren damit, dass er dem Spekulantentum mit Mietwohnungen, der Preistreiberei bei Handänderungen und Luxussanierungen einen Riegel schieben wolle. Der Schweizerische Hauseigentümergeverband warf den Initianten vor, sie wollten die Kostenmiete weiter zementieren und die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigen.²⁷

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 13.12.1996
EVA MÜLLER

Ende April lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seine im letzten Jahr angekündigte **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»**. Damit will er auf Vorstösse des Hauseigentümergeverbandes reagieren, welche die Preisgabe des heutigen Mieterschutzes, den Wechsel zur Marktmiete und mit der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» weitere Steuerprivilegien fordern. Die Initianten betonten, Investoren nicht abschrecken zu wollen und das Recht auf eine angemessene, faire Rendite für die langfristigen Kapitalanleger in Wohnliegenschaften anzuerkennen. Ihr Ziel sei es, Mieterinnen und Mieter vor Spekulation und Missbräuchen zu schützen, wie z.B. Kündigungen für Luxusrenovationen oder Preissprünge durch Mieterwechsel. Konkret verlangt die Initiative eine Änderung von Artikel 34septies der Bundesverfassung und einen neuen Artikel 24, welche die automatische Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen an die Mieterschaft enthalten. Neu wäre anstelle des aktuellen Hypothekarzinsatzes ein über fünf Jahre **geglätteter Durchschnittszinssatz** als Berechnungsgrundlage für die Mieten massgebend. Darüber hinaus zielt die Initiative auf einen wesentlich verstärkten Kündigungs- und Preisschutz ab: Neu sollen Mieterinnen und Mieter nicht bloss „missbräuchliche“, sondern alle „ungerechtfertigten“ Kündigungen anfechten können. Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass die Kündigung aus einem schützenswerten Interesse erfolgte und verhältnismässig ist. Mietzinsanpassungen wären nur noch aufgrund der ausgewiesenen Kostenentwicklung, allfälliger Mehrleistungen oder zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals zulässig. Eine Anpassung an die ortsüblichen Mieten wäre dagegen während der Dauer eines Mietverhältnisses nicht mehr möglich und auch mit dem Hinweis auf eine ungenügende Rendite könnte eine Mietzinserhöhung nicht begründet werden. Laut einem im August gefällten Bundesgerichtsurteil ist es zulässig, bei Hypothekarzinsenkungen den bisherigen Mietzins beizubehalten, wenn er quartier- oder ortsüblich ist. Der Mieterverband kritisierte den Entscheid als weiteren Schritt Richtung Marktmiete. Der Hauseigentümergeverband verurteilte die Initiative als „volkswirtschaftlich schädlich“ und widersprach der Behauptung, dass sie dem Vermieter eine angemessene Rendite garantiere. Die Initiative gefährde künftige Investitionen im Wohnungsbau.

Einer parlamentarischen Initiative Thanei (sp, ZH) (96.407), die in die gleiche Richtung wie die Volksinitiative zielte und u.a. ebenfalls einen geglätteten Durchschnittszinssatz forderte, wurde in der Wintersession vom Nationalrat mit 113 zu 62 Stimmen keine Folge gegeben.²⁸

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 15.03.1997
EVA MÜLLER

Im März kam die **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands mit rund 114'000 Unterschriften zustande. Über die Hälfte der Unterschriften kamen aus der französischen Schweiz. Die Initiative verlangt insbesondere, dass Hypothekarzinsenkungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden müssen, wobei als Berechnungsgrundlage für die Mieten ein über fünf Jahre geglätteter Durchschnittszinssatz massgebend sein soll.²⁹

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 30.12.1998
URS BEER

Der Bundesrat lehnte anfangs September die Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes „Ja zu fairen Mieten“ ab und beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen, der Initiative einen **Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe** gegenüberzustellen. Die Initiative sieht eine Anpassung der Mietpreise an den durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der letzten fünf Jahre vor. Gemäss bundesrätlichen Vorgaben soll der Entwurf des Gegenvorschlages zwei von den Vertragspartnern wählbare Modelle der Mietzinsbildung enthalten: eine **Indexmiete**, bei welcher die Regeln für die Gestaltung des Mietzinses im Obligationenrecht vereinfacht und die **Mietzinsen künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden** werden, sowie eine vom Hypothekarzinsniveau unabhängige **Kostenmiete**, welche Mietzinsanpassungen auch weiterhin ermöglicht, wenn die Vermieterschaft teuerungsbedingte Änderungen der Betriebs- und Unterhaltskosten ausweisen kann. Hypothekarzinsänderungen sollten als Anpassungsgrund indes ausgeschlossen werden, weil dies in der Vergangenheit für Unruhe und Instabilität bei der Mietzinsentwicklung gesorgt habe. Während weder die Index- noch die Kostenmiete beim Hauseigentümerverband auf Gegenliebe stiess, begrüsst der Mieterverband den bundesrätlichen Vorschlag, die Hypothekarzins-Schwankungen nicht mehr direkt auf den Mietzins zu übertragen.³⁰

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 15.09.1999
DANIEL BRÄNDLI

Im September stellte der Bundesrat seinen **Gegenvorschlag zur 1997 eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterverbandes vor. Die Initiative will für Mietzinsanpassungen einen über fünf Jahre geglätteten Hypothekarzinsatz zugrunde legen. Der Gegenvorschlag möchte die Bindung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen gänzlich aufheben und zu einer **Indexmiete** übergehen. Die Mieten sollten demnach an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden, der geringeren Schwankungen unterworfen ist. Dadurch könnte auch die Politisierung der Hypothekarzinsätze rückgängig gemacht werden, die die Geldpolitik behindern würde. Der Mieterverband wies den Gegenvorschlag bereits bei dessen Ankündigung Ende Mai zurück und hielt an seiner Initiative fest. Sein Hauptargument war eine in der Initiative enthaltene Verbesserung des Kündigungsschutzes, die im bundesrätlichen Gegenvorschlag unberücksichtigt bleibt. Der Hauseigentümerverband wies sowohl die Initiative wie auch den bundesrätlichen Gegenvorschlag zurück. Ihm schwebt die Einführung einer echten Marktmiete vor; die Mietpreise sollen sich in Zukunft allein nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage richten.³¹

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 06.07.2000
DANIEL BRÄNDLI

Als der Bundesrat im vergangenen Herbst seine **Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** verabschiedet hatte, herrschte an der Zinsfront noch Ruhe. Das Zinsniveau und speziell die Hypothekarzinsen sind aber im Berichtsjahr wieder angestiegen, was zu Mieterhöhungen führte. Im Mai forderte deshalb der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vom Bundesrat **Sofortmassnahmen im Mietrecht**. Die gesetzlich festgelegten Überwälzungssätze sollten mit einem dringlichen Bundesbeschluss halbiert werden. Der Bundesrat wollte diesem Anliegen aber nicht entsprechen. Eine kurzfristige Änderung der Überwälzungsansätze hätte seiner Meinung nach die parlamentarische Debatte zur Mietrechtsrevision unterlaufen. Gleichzeitig nahm der **Hauseigentümerverband** (SHEV) seinen Kampf gegen die Mieterinitiative auf. An einer Delegiertenversammlung im Juni forderte SHEV-Präsident Dettling, der Bundesrat müsse die Initiative ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen. Alt Nationalrat Jaeger (Idu, SG) setzte sich für eine schrittweise Liberalisierung des Mietmarktes ein.³²

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 14.12.2000
DANIEL BRÄNDLI

Auf Antrag seiner Rechtskommission lehnte der Nationalrat die Mieterinitiative ab und sprach sich grundsätzlich für den indirekten **Gegenvorschlag des Bundesrates** aus. Dieser **will auf die Hypothekarzinsbindung verzichten** und die Mietpreise in Zukunft am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anbinden. Das Kriterium der missbräuchlichen Miete bleibt erhalten. Bemessungsgrundlage bleibt die quartiersübliche Vergleichsmiete.

Umstritten war jedoch die Frage, zu welchem Prozentsatz die **Teuerung gemäss LIK** auf die Mieten überwält werden soll. Der Bundesrat schlug eine Überwälzung zu 80% vor. Vallender (fdp, AR) stellte den Antrag, hier keine dirigistischen Schranken einzubauen und den Vermietern das Recht auf eine 100prozentige Überwälzung zu erteilen. Für die Mietervertreter forderte Thanei (sp, ZH) hingegen eine Limitierung bei maximal 60%. Bundesrat Couchepin erklärte, eine Überwälzung von mehr als 80% der Teuerung könnte wiederum die Teuerung verstärken, weil die Mieten selbst zu 20% im LIK enthalten sind. Schliesslich akzeptierte die Ratsmehrheit die vom Bundesrat vorgesehenen 80%. Bei der **Festlegung der Vergleichsmiete** waren die Vertreter der Vermieterseite erfolgreich: Sie setzten durch, dass nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch alle Genossenschafts- und Gemeindewohnungen aus der quartiersweisen Berechnung der Vergleichsmiete ausgeschlossen werden. FDP- und SVP-Vertreter versuchten allerdings vergeblich, eine Kumulation beider Systeme, Indexmiete und Vergleichsmiete, zu erwirken. Keine Chance hatten auch zwei mieterfreundliche Anträge nach einem Ausbau des Kündigungsschutzes und zur Einführung einer Schutzklausel bei übermässig ansteigender Teuerung. Zudem strich eine bürgerliche Mehrheit im Rat die vom Bundesrat als Neuerung vorgeschlagene staatliche Kostenübernahme bei Verhandlungen vor den Mietgerichten. Der Nationalrat genehmigte den bereinigten Gegenvorschlag mit 95 zu 54 Stimmen. Die Mieterseite liess erkennen, dass sie dem Gesetz unter diesen Umständen nie zustimmen werde. Zudem wurde die Behandlungsfrist der Initiative um ein weiteres Jahr verlängert.³³

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 24.12.2001
MAGDALENA BERNATH

Nachdem der Nationalrat im vergangenen Jahr dem **indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** gefolgt war, schuf der **Ständerat** im Berichtsjahr mehrere **Differenzen**. Er beschloss insbesondere, dass sich Mieterhöhungen jährlich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und zusätzlich alle fünf Jahre auch noch nach den ortsüblichen Mieten richten dürfen. Daraufhin drohte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Referendum.

Das neue Modell war von der vorberatenden Kommission vorgeschlagen worden. Es sah auch vor, dass die **Überwälzung der Teuerung zu 100%** erfolgen soll statt nur zu 80%, wie von Bundesrat und Nationalrat beschlossen. Diese absolute Missbrauchsgrenze, basierend auf einem Vergleich, solle immer gelten, sowohl bei der Anfangsmiete als auch bei Handänderungen und Mietzinserhöhungen. Neu sollten auch Geschäftsräume diesen Regelungen unterliegen. Der Präsident des Hauseigentümerverbandes Dettling (fdp, SZ) präsentierte dazu eine Alternative. Diese sah vor, dass die Mietzinse nach einer Schonfrist von zwei Jahren jährlich um 4% erhöht werden könnten, um Anreize für Investitionen in Wohnräume zu schaffen. Eintreten wurde ohne Gegenstimme beschlossen. In der Detailberatung entschied der Ständerat mit 19:18 Stimmen, zwar auch **Geschäftsräumlichkeiten**, aber **nur von örtlich gebundenen Kleinbetrieben** gegen missbräuchliche Mietzinse zu schützen. In die Vergleichsmiete sollen auch von Genossenschaften und Gemeinwesen vermietete Wohnungen einfließen, da sie einen wichtigen Anteil am Marktangebot ausmachen. In Bezug auf die Mietzinsaufschläge setzte sich der Antrag der Kommissionsmehrheit (100% Anpassung an Teuerung plus alle fünf Jahre Anpassung an Vergleichsmieten) sowohl gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates (nur 80% Überwälzung der Teuerung) als auch gegenüber dem Minderheitenantrag Dettling (jährlich 4%ige Erhöhung nach zwei Jahren) durch. Falls die Teuerung allerdings während mehr als zwei aufeinanderfolgenden Jahren 5% überschreite, sollte die Indexierung an den Konsumentenpreisindex wegfallen. In der Gesamtabstimmung verabschiedete der Ständerat die Revision des Mietrechts mit 22:12 Stimmen und lehnte die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ mit 32:5 Stimmen ab.³⁴

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 12.03.2002
MAGDALENA BERNATH

Während des **Differenzbereinigungsverfahrens zur Teilrevision des Mietrechts** schwenkte die Rechtskommission des Nationalrats auf ein neues Konzept, den „accord romand“, um. Dieser Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterkreisen aus der Romandie orientierte sich im Wesentlichen an den Regeln des Status quo, koppelt die Mietzinse jedoch statt an den Hypothekarzins neu an den Landesindex der Konsumentenpreise. Während der Schweizerische Mieterverband den Rückzug seiner Initiative in Aussicht stellte, falls das Parlament den accord übernehmen sollte, lehnten ihn die Deutschschweizer Hauseigentümer strikte ab. In der Frühlingssession folgte der Nationalrat einem Ordnungsantrag des Präsidenten des Zürcher Hauseigentümergeverbandes Hegetschweiler (fdp, ZH) und strich die Mietrechtsrevision vom Sessionsprogramm, da das mit Stichtentscheid der Kommissionspräsidentin beschlossene Konzept noch nicht behandlungsreif sei; Kommissionspräsidentin Thanei (sp, ZH) unterlag mit ihrem Antrag, das Geschäft auf die dritte Sessionswoche zu verschieben. Mit Unterstützung der Mehrheit der CVP und eines Teils der FDP hiess der Rat mit 93:74 Stimmen jedoch einen weiteren Ordnungsantrag der Zürcherin gut, die Volksabstimmung über die Initiative "Ja zu fairen Mieten" auszusetzen, bis die Bundesversammlung über den indirekten Gegenvorschlag endgültig beschlossen habe. Mit 102:60 (Nationalrat) respektive 35:4 Stimmen (Ständerat) empfahl das Parlament die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zur Ablehnung.³⁵

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 05.06.2002
MAGDALENA BERNATH

In der Sommersession lehnte der **Nationalrat** eine Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, wie sie der Ständerat vorsah, ab. Anschliessend **verwarf** er mit 95:83 Stimmen den „**accord romand**“ und folgte dem Minderheitsantrag Cina (cvp, VS), der wie die kleine Kammer die Vergleichsmiete als Mittel zur Mietzinsüberprüfung vorsah. Mit grossem Mehr schloss er sich der ständerätlichen Lösung an, die es Mieterinnen und Mietern erstmals nach fünf Jahren erlaubt, eine Überprüfung des Mietzinses zu verlangen und nahm damit ein Anliegen der Mieterinitiative auf; gegen die Stimmen der SP verzichtete die grosse Kammer jedoch auf einen weitergehenden Kündigungsschutz. Dafür sollten auch Genossenschafts- und Sozialwohnungen in die Vergleichsmiete einbezogen werden. Nachdem Thanei (sp, ZH) die Forderung, dass Vermieter die Mieten alle fünf Jahre an die Vergleichsmieten anpassen könnten, als Schicksalsartikel qualifiziert hatte und Bundesrat Couchepin eine Niederlage in der Volksabstimmung befürchtete, lehnte die Volkskammer diesen Antrag der Vermieterseite ab. Schliesslich beschloss sie, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO₂-Gesetzes nur zu 50-70% (statt zu 100%) als wertvermehrend auf den Mietzins überwält werden können; sie begründete dies damit, dass steuerlich begünstigte Investitionen nicht voll auf die Mieterschaft überwält werden sollen. Zur Methode zum Vergleich der Marktmieten siehe auch die Frage Garbani (sp, NE) (01.1121).³⁶

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 30.09.2002
MAGDALENA BERNATH

In der **Herbstsession bereinigte der Ständerat die Hauptdifferenz zum Nationalrat**: Künftig soll der Vermieter die Teuerung jährlich voll überwält können; der Antrag Dettling (fdp, SZ), welcher eine Anpassung des Mietzinses jeweils an die Vergleichsmiete nebst einer Überwältung der Teuerung von 80% vorsah, wurde abgelehnt, nachdem Bundesrat Couchepin gedroht hatte, die Vorlage mit einer solchen Kumulation nicht mehr zu unterstützen. Bei den übrigen Differenzen beharrte der Ständerat auf seiner Position, insbesondere bei der Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, bei Handänderungen als Grund für Mietzinserhöhungen und bei der Ausdehnung des neuen Rechts auch auf alte Mietverhältnisse. Die grosse Kammer lenkte in der Frage der Transparenz bei den ermittelten Vergleichsmieten ein. Diese sollen nur beim Verdacht auf Missbrauch eingesehen werden können, nicht aber, um den Mietpreis festzulegen.³⁷

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 16.12.2002
MAGDALENA BERNATH

Da der Ständerat in der Wintersession weiterhin auf seinen Positionen bei den verbleibenden Differenzen beharrte, wurde eine **Einigungskonferenz** nötig. Hier einigten sich die Räte, dass bei einer Handänderung der Mietzins künftig im Rahmen der Vergleichsmiete bis zu zehn Prozent erhöht werden dürfte (der Ständerat hatte sich für 20 Prozent ausgesprochen, die grosse Kammer wollte Mietzinserhöhungen hingegen nicht einfach durch Besitzerwechsel begründen lassen). Ferner würden, wie vom Ständerat gewünscht, Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über CHF 2,5 Mio. oder mindestens 20 Beschäftigten vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ausgenommen. Schliesslich sollen nur die neuen Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen, nicht jedoch die alten. Der Nationalrat nahm die Vorschläge der Einigungskonferenz mit 88:61 Stimmen bei 10 Enthaltungen an. In der Schlussabstimmung wurde der indirekte Gegenvorschlag zur Mieterinitiative mit 98:71

Stimmen (Nationalrat) respektive 36:5 Stimmen (Ständerat) angenommen; dagegen sprachen sich die Grünen, die SP und vereinzelte Vertreter der SVP aus. Wenige Tage nach der Schlussabstimmung beschloss der **Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband** einstimmig, das **Referendum** zu ergreifen, da das neue Mietgesetz gegenüber dem gültigen Recht eine Verschlechterung darstelle.³⁸

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 18.05.2003
MAGDALENA BERNATH

Am 18. Mai 2003 fand die Abstimmung über die **Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** statt, welche der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband 1997 eingereicht hatte. Bundesrat und Parlament lehnten die Vorlage ab mit der Begründung, sie enthalte zu starre Mietzinsvorschriften, führe die problematische Anbindung der Mietzinse an die Hypothekarzinsätze fort und gehe beim Kündigungsschutz zu weit. Wichtige Anliegen der Initiative würden mit einer 2002 beschlossenen Änderung des geltenden Mietrechts erfüllt. Da der Mieterverband gegen diesen indirekten Gegenvorschlag erfolgreich das Referendum ergriff, wird es darüber 2004 zu einer Volksabstimmung kommen.

Linke und Gewerkschaften befürworteten die Initiative „Ja zu fairen Mieten“, bürgerliche Parteien, der Hauseigentümerverband und die Wirtschaftsverbände lehnten sie ab.

Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“

Abstimmung vom 18. Mai 2003

Beteiligung: 49,6%

Ja: 749'388 (32,7%) / 1 Kanton

Nein: 1'540'401 (67,3%) / 19 6/2 Kantone

Parolen:

– Ja: SP, GP, PdA, CSP; SGB, Travail.Suisse.

– Nein: CVP, FDP, SVP, LP, EVP, EDU, Lega, FP; economiesuisse, SGV, SBV.

– Stimmfreigabe: SD.

Volk und Stände verwarfen die Vorlage. Am meisten Unterstützung erhielt sie in der Westschweiz, wo Genf ihr als einziger Kanton knapp zustimmte, sowie im Tessin und in Basel-Stadt. Die nach dem Urnengang durchgeführte Meinungsumfrage (Vox-Analyse) ergab, dass nur die Hälfte der Mieterinnen und Mieter die Vorlage befürwortet hatte. Allerdings konnten die Nein-Stimmenden gemäss Vox-Analyse nur wenig spezifische Motive für ihre negative Einstellung nennen. Offenbar hatte die Tatsache, dass viele Leute angesichts der **komplexen Ausgangslage mit Initiative und indirektem Gegenwurf** schlecht informiert waren, zur diffusen Ablehnung einer plötzlichen Änderung des alten und bekannten Mietsystems und damit zur deutlichen Ablehnung der Initiative geführt.³⁹

INITIATIVE POPULAIRE
DATE: 08.02.2004
MAGDALENA BERNATH

Anfang Februar 2004 kam die Vorlage zur **Revision des Mietrechts zur Volksabstimmung**. Sie stellte einen indirekten Gegenvorschlag des Parlaments zu der im Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnten Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ des Mieterinnen- und Mieterverbandes dar. Der Verband hatte gegen die Mietrechtsrevision das Referendum ergriffen, weil er vom neuen Recht massive Mietzinserhöhungen befürchtete. Kernstück der Vorlage bildete der Systemwechsel bei der Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinsveränderungen: Neu sollte nicht mehr der Hypothekarzins, sondern der Landesindex der Konsumentenpreise als Basis dienen. In der Abstimmungskampagne entsprachen die Fronten in der Deutschschweiz und im Tessin dem bei wirtschaftspolitischen Vorlagen typischen Links-Rechts-Schema: Auf der Befürworterseite standen die meisten bürgerlichen Parteien und die Unternehmerverbände, auf der Seite der Gegner die SP, die GP und die Gewerkschaften. In der Westschweiz hingegen empfahlen mit Ausnahme der Liberalen auch die meisten bürgerlichen Parteien und der Hauseigentümerverband ein Nein.

Die Stimmberechtigten lehnten die **Mietrechtsrevision mit 64,1% Nein-Stimmen** ab; sie stiess in keinem einzigen Kanton auf Zustimmung. Gemäss Vox-Analyse war das wichtigste Motiv für die Ablehnung die Angst vor Mietzinserhöhungen gewesen. Von Bedeutung waren auch die Vermutung, dass mit dem neuen Gesetz der Mieterschutz abgebaut würde, sowie eine allgemein negative Haltung gegenüber der Vorlage.

Mietrechtsrevision

Abstimmung vom 8. Februar 2004

Beteiligung: 45,4%

Ja: 755 561 (35,9%)

Nein: 1 347 458 (64,1%)

Parolen:

– Ja: CVP (5*), FDP (1*), SVP (5*), LP, FP, Lega; economiesuisse, SGV, SBV, ZSA, Hauseigentümerverband Schweiz.

– Nein: SP, GP, CSP, EDU, EVP, PdA, SD; SGB, Travail.Suisse, Mieterverband, Westschweizer Hauseigentümerverband.

* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen ⁴⁰

Mietrechtsrevision scheitert (BRG 08.081)

Logement et loyer

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 11.03.2008
HANS HIRTER

Der Bundesrat gab den Vorentwurf für eine Teilrevision des Mietrechts in die Vernehmlassung. Ziel der Vorlage ist es, die **Abhängigkeit der Entwicklung der Mietzinsen von derjenigen der Hypothekarzinsen aufzuheben**. Neu wäre als Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinssteigerungen der Teuerungsindex der Konsumentenpreise massgebend. Dieses System erlaubt es insbesondere den Mietern, die zu erwartende Entwicklung der Mietkosten genauer abzuschätzen als dies beim sich oft erratisch bewegenden Hypothekarzins der Fall ist. Das Modell entsprach einer Vereinbarung von Mieter- und Hauseigentümerverbänden, die Ende 2007 unter Federführung des Bundesamtes für Wohnungswesen zustande gekommen war. Die Übereinkunft sah vor, dass die Teuerung vollständig berücksichtigt wird. Dies stiess aber bei den welschen Mieterverbänden und später auch bei den deutschschweizerischen Organisationen und der SP auf Kritik: Da die Mietkostensteigerung im Teuerungsindex enthalten ist, dürfe nur 80% der Teuerung angerechnet werden. Anderenfalls würde bei sonst stabilen Preisen ein genereller Mietkostenanstieg allein eine weitere individuelle Erhöhung der Miete rechtfertigen. Die Hauseigentümer verteidigten die 100%-Anrechnung mit dem Argument, dass sie mit dem Einverständnis zum Verbot einer Mietzinserhöhung bei einem Eigentümerwechsel bereits ein Opfer gebracht hätten. In der Vernehmlassung sprachen sich der Hauseigentümerverband, die Interessenorganisationen der Mieter und alle Parteien mit Ausnahme der SVP und der GP grundsätzlich für den Systemwechsel aus. Die GP hätte eine reine Kostenmiete vorgezogen und die SVP sprach sich prinzipiell gegen staatliche Eingriffe in den Mietmarkt aus. Im Herbst beauftragte der Bundesrat das EVD mit der Ausarbeitung eines definitiven Entwurfs für die Revision des Mietrechts. ⁴¹

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 13.12.2008
HANS HIRTER

Die **vom Bundesrat im Dezember präsentierte Vorlage** stiess bei den Hauseigentümern auf grossen Protest. Sie kündigten an, diese Revision mit einem Referendum bekämpfen zu wollen, wenn sie nicht vom Parlament in ihrem Sinne abgeändert werde. Der Auslöser des Ärgers war der Entscheid der Landesregierung, bei der massgeblichen Inflationsrate die Mietkosten- und die Energiepreisentwicklung auszuklammern, da diese von den Mietern über die Mietzinse und die Nebenkosten bereits vollständig getragen würden. ⁴²

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 25.05.2009
MARLÈNE GERBER

Im ersten Quartal ging der definitive **Entwurf der Teilrevision des Mietrechts in die Beratung** der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen (RK-NR). Hauptziel der Revision war, die Entwicklung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen loszulösen. Die Anpassung der Mietzinse würde stattdessen an den Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten erfolgen, was einer ungefähren Teuerungsüberwälzung von 90% gleichkommen würde. Dass Mietzinssteigerungen nicht an die volle Teuerung zu koppeln seien, beschloss der Bundesrat Ende letzten Jahres aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse. Dies ärgerte jedoch den Hauseigentümerverband, welcher gleich nach Publikation der Vorlage mit einem Referendum drohte. Trotz anfänglich positivem Eintretensentscheid beantragte

die RK-NR nach der Detailberatung ihrem Rat, nicht auf die Vorlage einzutreten. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war gerade die vom Bundesrat beschlossene Änderung im Vergleich zur Vernehmlassungsvorlage. Die Kommission entschied abweichend vom Bundesrat, dass eine Koppelung an den integralen Landesindex nicht missbräuchlich sei und befürwortete mit 15 zu 11 Stimmen eine 100%-Anrechnung der Teuerung. Trotzdem lehnte sie die Vorlage in der Schlussabstimmung mit 22 zu 1 ab, zumal allen Kommissionsmitgliedern klar war, dass sowohl der Entscheid für eine Anrechnung der vollständigen Teuerung wie auch für eine Anrechnung der partiellen Teuerung entweder von Seiten der Mieter- oder von Seiten der Vermieterverbände zur Ergreifung eines Referendums führen würde. Auch im Nationalrat, welcher das Geschäft in der Sommersession traktandierte, war man sich grösstenteils einig, dass eine Vorlage, welche von Mietern und Vermietern nicht gemeinsam getragen wird, politisch chancenlos sei. Mit 119 zu 61 Stimmen beschloss die grosse Kammer dann auch, nicht auf die Vorlage einzutreten. Diesen Entscheid stützten die SVP, die FDP sowie eine Mehrheit der SP und eine Minderheit der CVP. Mieter- und Vermieterverbände reagierten sogleich. Während sich der Hauseigentümergeverband mit dem Entscheid des Nationalrates zufrieden zeigte, bezeichnete ihn der Mieterverband als sozialpolitisch unverantwortlich und drohte bereits mit Konsequenzen im Falle eines Scheiterns der Vorlage im Ständerat.⁴³

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 14.09.2010
MARLÈNE GERBER

Im Berichtsjahr ging eine Vorlage zur Änderung des Mietrechts an den Ständerat. Das Geschäft bezweckte primär die **Abkopplung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen**. Neu sollten die Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dies würde nicht nur zu einem moderateren Anstieg der Mieten führen, sondern die Entwicklung für den Mieter wie auch für den Vermieter transparenter machen und somit missbräuchlichen Mietzinsen vorbeugen. Der Nationalrat, welcher die Vorlage als Erstrat hätte behandeln sollen, war im Vorjahr auf Anraten seiner Kommission nicht auf die Revision eingetreten. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die vom Bundesrat nachträglich eingebrachte Änderung, welche vorsah, die Mietzinsanpassung nicht an die volle Teuerung zu koppeln, wie dies der von den Sozialpartnern ausgehandelte Kompromiss vorsah, sondern nur an den Landesindex unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten, was einer Teuerungsüberwälzung von ca. 90 Prozent gleich käme. In der ständerätlichen Kommission plädierte eine Mehrheit auf Eintreten. Sie begründete ihren Entscheid mit der Notwendigkeit einer Mietrechtsrevision und war deswegen nicht bereit, bereits „von vornherein die Flinte ins Korn“ zu werfen. Jedoch präsentierte sie auch ihrerseits einen abgeänderten Entwurf. Um den Vermietern, welche sich nach dem vorgeschlagenen Spezialindex vom Revisionsentwurf distanziert hatten, bei den Zinserhöhungen mehr Spielraum zu gewähren, sollte ihnen erlaubt werden, die Miete alle fünf Jahre auch an das Marktniveau anpassen zu können. Der Deutschschweizer Mieterverband liess verlauten, dass eine solche Regelung inakzeptabel wäre, da die Mieter so auf einen Schlag massiven Mietzinserhöhungen ausgesetzt würden. Im Gegensatz zum Nationalrat trat der Ständerat nach kurzer Diskussion und mit einer starken Zweidrittelmehrheit auf die Vorlage ein. Die Diskussion um den Umfang der Teuerungsüberwälzung schlug in der Beratung die höchsten Wellen. Die Kommission empfahl ihrem Rat mit knapper Mehrheit, den bundesrätlichen Spezialindex zu übernehmen. Eine starke bürgerliche Kommissionsminderheit trat für eine hundertprozentige Überwälzung ein. Der Ständerat folgte der Kommissionsmehrheit schliesslich knapp mit 18 zu 14 Stimmen. Ein anderes Hindernis hingegen sahen die linken Vertreter der Romandie. Sie stiessen sich insbesondere an der vorgeschlagenen Ermittlung von missbräuchlichen Mietzinsen. Das geltende Recht, welches Mietzinse als missbräuchlich bezeichnet, wenn der Vermieter einen übersetzten Ertrag aus dem Mietverhältnis zieht, sollte durch ein sogenanntes Vergleichsmietemodell ersetzt werden. Konkret würde Missbrauch dann festgestellt, wenn der Mietzins eines Wohnraumes oberhalb einer vorgegebenen Bandbreite von Mietpreisen vergleichbarer Objekte liegen würde. Die Westschweizer Ständeräte befürchteten, dass dies eine inflationäre Preisspirale nach sich ziehen könnte. Unter Widerstand von Vertretern der Vermieter- und der welschen Mieterseite wurde das Geschäft mit 21 zu 12 Stimmen angenommen und ging erneut an den Nationalrat. Vertreter des Deutschschweizer Mieterverbandes unterstützten die Vorlage nach wie vor; sie erachteten die bestehende Koppelung der Miet- an die Hypothekarzinsse als fahrlässig. Die Rechtskommission des Nationalrats sprach sich im Folgenden für die vom Hauseigentümergeverband verlangte 100 prozentige Anrechnung der Teuerung aus und schuf eine weitere Differenz zum Ständerat, indem sie dem Nationalrat vorschlug, eine zusätzliche Mietzinsanpassung an den Marktpreis abzulehnen. In diesem Sinne empfahl sie ihrem Rat, auf die Vorlage mit dem ursprünglich ausgehandelten Kompromiss einzutreten. Mit einer äusserst knappen Mehrheit von 88 zu 86 Stimmen

beschloss der Nationalrat bei 10 Enthaltungen und somit zum zweiten Mal, nicht auf die Vorlage einzutreten. Er beerdigte damit die Gesetzesrevision, welche mit einem historischen sozialpartnerschaftlichen Kompromiss vielversprechend begonnen hatte. Gegen die Vorlage opponierten erfolgreich eine geschlossene SVP und eine grosse Mehrheit der SP.⁴⁴

Mietrechtsrevision scheitert erneut (BRG 15.044)

Logement et loyer

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 30.05.2014
MARLÈNE GERBER

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe "Wohnungspolitischer Dialog" und in Einklang mit seiner Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt im Frühjahr 2013 wollte der Bundesrat die **Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt** erhöhen. Im Mai schickte er eine Vorlage in die Vernehmlassung, welche die Offenlegungspflicht forderte, bzw. den Vermieter künftig verpflichtet, mittels Formular die neue Mieterpartei vor Vertragsabschluss über den Mietzins des Vormieters zu informieren. Als weitere Massnahme zur Verhinderung starker Mietzinserhöhungen sieht die Vorlage das Verbot von Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen innerhalb des ersten Mietjahres vor, für den Fall, dass vorgesehene Erhöhungen dem Mieter nicht bereits vor Vertragsabschluss kommuniziert wurden. Ferner enthält der Vernehmlassungsentwurf eine administrative Entlastung für die Vermieterseite, indem bei Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten nicht mehr länger eine eigenhändige Unterschrift nötig ist und mit einer Faksimile-Unterschrift unterzeichnet werden kann. Mit Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich kennen bereits sieben Kantone die Offenlegungspflicht. Laut Aussagen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) finden 90% aller Anfechtungen von Neumieten in diesen sieben Kantonen statt. Während die Vermieterorganisationen sowie FDP und SVP gegen die Massnahme opponierten – sie vermuteten einen grossen zusätzlichen administrativen Aufwand und fürchteten Rechtsfolgen bei unkorrekter Verwendung des Formulars – stiess sie insbesondere bei den linken Parteien, aber auch bei CVP, EVP und BDP, sowie beim Mieterverband auf Zustimmung. Letzterer forderte im September bei der Lancierung seiner landesweiten Kampagne "Zahlbare Mieten für alle" in Bern Unterstützung für diese Massnahme. Im Oktober beschloss die Regierung, trotz kontroversen Stellungnahmen an der Offenlegungspflicht festzuhalten, und gab dem zuständigen Departement die Erarbeitung einer entsprechenden Änderung des Mietrechts in Auftrag. Die anderen Änderungen wurden in der Vernehmlassung weniger kontrovers diskutiert.⁴⁵

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 31.12.2015
MARLÈNE GERBER

Bevor sich das Parlament 2016 überhaupt zur geplanten Mietrechtsrevision äussern konnte, diskutierte die NZZ im Jahr 2015 in mehreren Artikeln ausführlich die in der Vorlage vorgesehene und im Vorjahr bereits in der Vernehmlassung kontrovers diskutierte Bestimmung zur **Einführung einer Formularpflicht**, die den Vermieter dazu verpflichten würde, der neuen Mieterpartei den bisherigen Mietzins offenzulegen. Dabei nahm die NZZ sowohl mit Gastbeiträgen als auch mit eigenen redaktionellen Beiträgen klar und wiederholt die Position der Vermieterseite ein und stellte sich somit vehement gegen die Einführung einer solchen Pflicht. Dabei wurde auch eine vom Hauseigentümergeverband in Auftrag gegebene Studie zweier Ökonomen der Universität Basel zitiert, die bei Einführung der Formularpflicht mit zunehmender Wohnungsknappheit rechnet, da die Mietpreise unter dem Marktniveau zu liegen kämen. Drastische Auswirkungen würde die Formularpflicht in Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Regelung entfalten: Die Neumieterschaft hat das Recht, den Anfangsmietzins bei erheblicher Differenz zum vorher bestandenen Mietzins anzufechten. Somit gelangt der Vermieter in die aufwändige Pflicht, den gestiegenen Mietzins anhand der „Orts- und Quartierüblichkeit“ zu begründen. Der Schweizerische Mieterverband kritisierte die Studie umgehend, wie die NZZ berichtete. Die Ökonomen würden keine empirischen Beweise vorbringen und die Erfahrung zeige, dass die Mieter für moderate Erhöhungen der Mietzinse gegenüber dem Vormietzins durchaus Verständnis zeigen können. Die Formularpflicht diene lediglich der Vorbeugung von Missbrauchsfällen.⁴⁶

Aufgrund der vorgesehenen schweizweiten Formularpflicht zur Offenlegung des Vormietzinses **scheiterte die geplante Mietrechtsrevision 2016 bereits an der Eintretensdebatte** im Parlament – ein übrigens nicht seltenes Vorkommnis im Mietrecht, wie sich anhand der ebenfalls an der Eintretensdebatte gescheiterten Mietrechtsrevision im Jahr 2010 nachzeichnen lässt.

Während die RK-NR dem erstberatenden Nationalrat nur mit hauchdünner Mehrheit von 13 zu 12 Stimmen empfahl, nicht auf die Vorlage einzutreten, bestärkte die grosse Kammer diesen Antrag in der Sommersession nach einer längeren, inquisitiven und aufgeheizten Eintretensdebatte mit 106 zu 83 Stimmen (3 Enthaltungen) bereits um einiges deutlicher. Dazu verhalten in erster Linie die SVP und FDP, deren Fraktionen sich dem Vorhaben geschlossen entgegen stellten, unterstützt durch einzelne Repräsentantinnen und Repräsentanten der GLP und CVP sowie einer Stimme aus der BDP. Gar noch deutlicher zu Ungunsten der Vorlage fiel das ständerätliche Verdikt in der Herbstsession aus: Die Kantonskammer beschloss mit 29 zu 14 Stimmen und ohne lange Debatte, nicht auf die Vorlage einzutreten, womit diese vom Tisch ist.

Während die Gegner und Gegnerinnen der Revision zum einen die föderale Kompetenzordnung beibehalten und die Einführung der Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen wollten, fürchteten sie zum anderen die Verstärkung der Wohnungsnot, wenn Mietpreise wegen der Formularpflicht unter dem Marktwert zu liegen kämen, sowie einen unzumutbaren administrativen Aufwand für die Vermieterseite. Sowohl die Linke als auch Bundesrat Schneider-Ammann argumentierten vergeblich für Eintreten auf die Vorlage. Diese diene lediglich der Missbrauchsbekämpfung und sei somit ein Mittel gegen starke und unbegründete Mietzinserhöhungen. Zudem zeigten sich in den sieben Kantonen, welche die Formularpflicht kennen, bisher keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. Ferner sei auch nicht in all diesen Kantonen ein Anstieg der Anzahl Anfechtungen zu beobachten; Zug und Nidwalden würden kaum solche Fälle kennen. Anders ist die Lage im dritten Deutschschweizer Kanton mit einer Formularpflicht: In Zürich hätte deren Einführung im Jahr 2013 zwar zu einem markanten Anstieg von Klagen geführt, die meisten Fälle hätten aber einvernehmlich gelöst werden können.

Dass die parlamentarische Debatte stark von Interessenbindungen geprägt war, zeigte sich unter anderem am aussergewöhnlichen Engagement einiger Rednerinnen und Redner: Hans Egloff (svp, ZH), Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) und Mehrheits Sprecher der RK-NR, Petra Gössi (fdp, SZ), abtretendes Vorstandsmitglied des HEV, Jacqueline Badran (sp, ZH), Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), und Carlo Sommaruga (sp, GE), dazumal Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbandes (ASLOCA-Romande). Der unterlegene Mieterverband liess nach der Versenkung der Vorlage verlauten, er setze nun auf seine im Vorjahr lancierte Volksinitiative "Für mehr bezahlbare Wohnungen". Diese konnte noch im Oktober desselben Jahres gültig eingereicht werden.⁴⁷

Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz (Pa.Iv. 14.403)

Logement et loyer

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionsmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur

Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.⁴⁸

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegte das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.⁴⁹

Missbräuchliche Untermiete vermeiden (Pa.Iv. 15.455)

Logement et loyer

Zusammenfassung

Missbräuchliche Untermiete vermeiden (Pa.Iv. 15.455)

Eine von Hans Egloff (svp, ZH) im Juni 2015 lancierte parlamentarische Initiative forderte, dass ein Untermietverhältnis neu in jedem Fall die schriftliche Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin erfordert. Dabei soll die Zustimmung auch verweigert werden können, wenn die vorgesehene Dauer der Untermiete zwei Jahre überschreitet. Weiter solle Vermieterinnen und Vermietern das Recht gewährt werden, bei Missachtung der Vorschriften seitens der Mieterin oder des Mieters eine Kündigung des bestehenden Hauptmietvertrags nach unbeachteter Mahnung innert 30 Tagen auszusprechen. Die Initiative spaltete die beiden Rechtskommissionen: Während die RK-NR ihn ursprünglich begrüsst, gab die RK-SR ihm keine Folge, passte ihre Meinung nach Folgegeben durch den Nationalrat jedoch an. Nach mehreren Fristverlängerungen für die Umsetzung präsentierte die RK-NR einen Erlassentwurf, der beim Bundesrat zwar auf Ablehnung stiess, von den beiden Kammern jedoch unverändert angenommen wurde. Bereits während der parlamentarischen Beratungen drohte unter anderem SMV-Präsident Sommaruga (sp, GE) mit dem Referendum zu dieser und einer weiteren Mietrechtsrevision. Der SMV liess diesen Worten Taten folgen und das Doppelreferendum kam am 16. Januar 2024 zustande. Im November 2024 gelangte die Vorlage zur Abstimmung, wo sie mit einem Ja-Stimmenanteil von 48.4 Prozent abgelehnt wurde.

Chronologie

Folgegeben durch RK-NR und Nichtfolgegeben durch RK-SR

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 18.06.2015
VIKTORIA KIPFER

Folgegeben im Nationalrat und Sinneswechsel bei der RK-SR
Erste Fristverlängerung der Umsetzung
Zweite Fristverlängerung der Umsetzung
Erlassentwurf und Beginn der Vernehmlassung
Ergebnisse der Vernehmlassung und Stellungnahme Bundesrat
Behandlung im Nationalrat
Behandlung im Ständerat
Referendum kommt zustande

Résumé

Empêcher les sous-locations abusives (lv.pa. 15.455)

(Traduction: Chloé Magnin)

Une initiative parlementaire lancée par Hans Egloff (udc, ZH) en juin 2015 demandait qu'un contrat de sous-location nécessite désormais, dans tous les cas, le consentement écrit du bailleur ou de la bailleuse. L'accord doit également pouvoir être refusé si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans. En outre, en cas de non-respect des prescriptions par le locataire, les bailleurs devraient avoir le droit de résilier le contrat de bail principal existant dans les 30 jours après un avertissement resté sans effet. L'initiative a divisé les deux commissions juridiques : Alors que la CAJ-CN l'avait initialement saluée, la CAJ-CE n'y a pas donné suite. Mais, elle a changé d'avis après que le Conseil national soit entré en matière. Après plusieurs prolongations de délai pour la mise en œuvre, la CAJ-CN a présenté un projet d'acte législatif qui a certes été rejeté par le Conseil fédéral, mais qui a été adopté sans modification par les deux chambres. Déjà durant les débats parlementaires, le président de l'ASLOCA, Carlo Sommaruga (ps, GE), a menacé de lancer un référendum sur cet objet ainsi que sur une autre révision du droit du bail. L'ASLOCA a joint le geste à la parole et le double référendum a abouti le 16 janvier 2024. En novembre 2024, le projet a été soumis au vote et a été rejeté avec 48.4 pour cent de « oui ».

Chronologie

Suivi par la CAJ-CN et refus de donner suite par la CAJ-CE
Suivi par le Conseil national et changement d'avis de la CAJ-CE
Première prolongation du délai de mise en œuvre
Deuxième prolongation du délai de mise en œuvre
Projet d'acte législatif et début de la procédure de consultation
Résultats de la consultation et avis du Conseil fédéral
Traitement au Conseil national
Traitement au Conseil des Etats
Le référendum aboutit

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 30.08.2016
MARLÈNE GERBER

Uneinig zeigten sich die beiden Rechtskommissionen 2016 gegenüber einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), die **strengere Regeln zur Zulässigkeit der Untermiete** schaffen will. Nach geltendem Recht muss die Mieterschaft den Vermieter lediglich über die Untermiete informieren. Dieser kann sie gemäss Art. 262 Abs. 2 Obligationenrecht nur dann verweigern, wenn die Mieterschaft die Konditionen der Untermiete nicht offenlegt, diese im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind und/oder dem Vermieter daraus wesentliche Nachteile erwachsen. Dabei könnte die Vermieterin neben den bereits bestehenden Regelungen die Zustimmung auch verweigern, wenn die Untermietdauer zwei Jahre überschreitet. Zudem würde ihr das Recht einberaumt, bei ausbleibender oder fehlerhafter Information über das Untermietverhältnis von Seiten des Mieters den bestehenden Mietvertrag nach unbeachteter Mahnung innert 30 Tagen zu kündigen. Im Mai beschloss die RK-NR mit 15 zu 10 Stimmen, der Initiative Folge zu geben. Die RK-SR widersetzte sich dieser Ansicht mit 4 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung, weswegen die Vorlage zurück an die nationalrätliche Kommission ging, um eine Empfehlung zuhanden des Nationalrats zu fassen, welcher sich als nächstes mit dem Anliegen auseinanderzusetzen hat.⁵⁰

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 25.04.2017
MARLÈNE GERBER

Entgegen ihrer ursprünglichen Beschlussfassung entschied die RK-NR im Februar 2017 mit Stichentscheid ihres Präsidenten Jean Christophe Schwaab (sp, VD), dem Nationalrat zu empfehlen, der parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) zur **Verschärfung der Regelungen zur Vermeidung von missbräuchlichen Untermieten** keine Folge zu geben. Die Kommission begründete ihren Entscheid damit, dass sie die bestehenden Regelungen zum Schutze vor missbräuchlichen Untermieten als ausreichend erachte, und dass es sich beim Vorliegen missbräuchlicher Untermietverhältnisse nur um wenige Fälle handle. Zwar anerkenne sie die Probleme, welche mit der Untervermietung via Airbnb oder ähnliche Plattformen entstünden, erachte den von der Initiative eingeschlagenen Weg jedoch nicht als gangbar, um diese Problematik anzugehen. Von diesen Argumenten liess sich der Nationalrat in der Frühjahrsession 2017 jedoch nicht beeindrucken und gab, der Minderheit Schwander (svp, SZ) folgend, dem Anliegen mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. Die Linke, die das Anliegen zusammen mit der GLP-Fraktion geschlossen bekämpfte, wurde lediglich von einer kleinen Minderheit der CVP/EVP-Fraktion sowie von einer etwas deutlicheren Minderheit der FDP.Liberalen-Fraktion unterstützt. Neben ihrer Schwesterkommission erfuhr auch die RK-SR einen Sinneswandel und paradoxerweise verhalf gerade dies der parlamentarischen Initiative zum definitiven Erfolg: Mit recht deutlichen 6 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung sprach sich die ständerätliche Rechtskommission entgegen ihres im Vorjahr gefassten Beschlusses Ende April 2017 für Folge geben aus.⁵¹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 22.03.2019
MARLÈNE GERBER

Im Januar 2019 beantragte die RK-NR eine **Fristverlängerung für die Umsetzung** einer im Jahr 2017 Folge gegebenen parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), mit welcher die Regelungen zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten verschärft werden sollen. Die Kommission begründete ihren Entscheid mit Verweis auf eine hängige Motion ihrer Schwesterkommission, die eine umfassendere Neuregelung der Mietzinsgestaltung ins Auge fasst. In der Frühjahrsession bewilligte der Nationalrat die beantragte Fristverlängerung bis zur Frühjahrsession 2021.⁵²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 19.03.2021
ELIA HEER

Die RK-NR entschied Anfang Februar 2021, dass sie das Anliegen einer parlamentarischen Initiative Hans Egloff (svp, BE) betreffend einer **Verschärfung der Regelungen zur Untermiete** im Rahmen eines Vorentwurfs gemeinsam mit drei weiteren hängigen parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht (Pa.lv. 16.458, Pa.lv. 16.459 und Pa.lv. 18.475) umzusetzen wolle. Mit 13 zu 10 Stimmen beantragte sie deshalb dem Nationalrat, die Frist für die Umsetzung der Initiative ein zweites Mal um zwei Jahre zu verlängern, bis zur Frühjahrsession 2023. Eine Minderheit rund um Florence Brenzikofer (gp, BL) argumentierte in der Kommission und anschliessend im Nationalrat, dass die Initiative ein Problem lösen wolle, das in der Praxis kaum existiere, und beantragte deshalb die Abschreibung des Vorstosses. Der Nationalrat folgte der Argumentation der Kommissionsmehrheit und stimmte mit 121 zu 71 Stimmen für die **Fristverlängerung**. Einzig die Fraktionen der SP und der Grünen sowie einige Abweichler und Abweichlerinnen aus den Reihen der Grünliberalen und der Mitte-Fraktion stimmten für eine Abschreibung.⁵³

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.09.2021
ELIA HEER

Die RK-NR liess im September 2021 in einer Medienmitteilung verlauten, dass sie die parlamentarische Initiative Egloff (svp, ZH) betreffend die **Vermeidung missbräuchlicher Untermiete** zusammen mit drei anderen parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 18.475; Pa.lv. 16.458; Pa.lv. 16.459) in insgesamt drei Erlassentwürfen umsetzen wolle. Konkret übernahm die Kommission die Forderungen der Initiative Egloff, wonach eine Untermiete künftig nur noch mit einer schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft zulässig sein soll. Die Vermieterschaft solle die Untermiete zudem unter gewissen Umständen ablehnen können – insbesondere bei missbräuchlichen Bedingungen der Untermiete (z.B. einem zu hohen Untermietzins) oder bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren. Die Kommission hat zu den drei Erlassentwürfen ein Vernehmlassungsverfahren gestartet.⁵⁴

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR drei separate Entwürfe für die Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht zuhanden ihres Rates: eine Vorlage betreffend die Kündigung wegen Eigenbedarfs, welche eine Initiative Merlini (fdp, TI; Pa.lv. 18.475) umsetzte, eine Vorlage betreffend Formvorschriften, welche sowohl eine Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) als auch eine Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) umsetzte, sowie eine Vorlage, die auf die Initiative Hans Egloff (svp, ZH) zur **Vermeidung missbräuchlicher Untermiete** zurückging. Die Kommission schlug im letztgenannten Entwurf Änderungen an Artikeln zum OR zum Thema «Untermiete» und «Unterpacht» vor. Die vorgeschlagenen Bestimmungen bei der Untermiete sahen vor, dass die Mieterin oder der Mieter bei der Vermieterschaft schriftlich ein Untermietbegehren einreichen und dabei mindestens die Namen der Untermieterinnen oder Untermieter und die Vertragsbedingungen (Untermietobjekt, Gebrauchszweck, Untermietzins und Untermietdauer) mitteilen muss. Der Mieter oder die Mieterin sollte die Vermieterschaft zudem über Änderungen dieser Angaben während der Untermietdauer informieren müssen. Eine der zentralsten Änderungen betraf die zulässigen Gründe für eine Verweigerung der Untermiete durch die Vermieterschaft: Bislang konnte eine Untermiete nur abgelehnt werden, wenn die Vermieterschaft sich weigerte, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich waren oder der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstanden. Neu sollte auch eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren einen zulässigen Ablehnungsgrund darstellen. Ausserdem sollte die Liste an Ablehnungsgründen nicht mehr abschliessend formuliert werden. Schliesslich sollte die Vermieterschaft den Mieterinnen und Mietern (nach erfolgloser schriftlicher Mahnung) mit einer Frist von 30 Tagen kündigen dürfen, wenn diese gegen die Bestimmungen zur Untermiete verstiesen. Die Bestimmungen zur Unterpacht wollte die Kommission fast analog zu den Bestimmungen zur Unterpacht anpassen, mit dem Unterschied, dass die Kündigungsfrist bei Verstoss gegen die Bestimmungen sechs Monate anstatt 30 Tage betragen sollte.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die **Vernehmlassung** geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 28 Stellungnahmen zur Vorlage zur Untermiete ein, wovon 19 insgesamt positiv ausfielen. Nach der Kenntnisnahme des Vernehmlassungsergebnisses stimmte die RK-NR in der Gesamtabstimmung dem vorliegenden Entwurf ohne Änderungen mit 13 zu 9 Stimmen zu.

Der **Bundesrat** nahm Mitte Oktober Stellung zu den drei Vorlagen der RK-NR. Bei der Vorlage zur Untermiete und Unterpacht sprach er sich klar gegen die neuen Bestimmungen aus, da er die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen für ausreichend und die vorgeschlagenen Bestimmungen für nicht zielführend befand. So bemängelte er etwa, dass die Bestimmung, wonach bei der Anmeldung einer Untermiete oder Unterpacht die schriftliche Form für die Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters notwendig sei, den administrativen Aufwand sowohl für die Mietenden als auch für die Vermietenden erhöhe. Er kritisierte ausserdem, dass nicht geregelt sei, zu welchem Zeitpunkt die schriftliche Zustimmung einzuholen sei. Von der Logik des Entwurfs her läge es nahe, dass diese vorgängig eingeholt werden müsse, da das Mietverhältnis sonst gekündigt werden könne. Eine vorgängige Einholung einer schriftlichen Zustimmung sei allerdings nur schwer vereinbar mit der Praxis von Plattformen wie Airbnb. Die Nutzung solcher Plattformen werde damit in der Praxis stark erschwert oder gar verunmöglicht. Weiter schaffe die nicht abschliessende Aufzählung von Gründen für die Verweigerung einer Untermiete oder Unterpacht Rechtsunsicherheit. Auch dass ab einer fixen Zeitspanne von zwei Jahren eine Verweigerung der Untermiete möglich sein soll, sah der Bundesrat als nicht zielführend an. Gerade im Bereich der Geschäftsmieten würden Investitionen getätigt, die nach zwei Jahren potentiell noch nicht amortisiert seien. Nicht zuletzt lehnte der Bundesrat auch die Bestimmung zur Möglichkeit von ausserordentlichen Kündigungen bei Verstoss gegen die Bestimmungen zur Untermiete oder Unterpacht ab, da ihm dort die Schwelle zu niedrig erschien.⁵⁵

Anfang März 2023 beriet der Nationalrat eine Vorlage, welche seine RK-NR aus einer parlamentarischen Initiative Hans Egloff (svp, ZH) betreffend die **«Vermeidung missbräuchlicher Untermiete»** ausgearbeitet hatte. Der Entwurf sah vor, dass für ein neues Untermietverhältnis künftig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Verpächters erforderlich sein soll. Wenn dabei die Voraussetzungen nicht erfüllt werden, soll der Vermieterin oder dem Verpächter ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen. Ausserdem soll die Vermieterschaft neu ein Untermietverhältnis ablehnen können dürfen, wenn dieses für eine Dauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. Die Vorlage wurde insbesondere von Mitgliedern der Fraktionen der SP und der Grünen bekämpft. Es gäbe keinen gesetzlichen Handlungsbedarf in dem Bereich, so etwa Florence Brenzikofer (gp, BL). Sie sah in der Vorlage einen Versuch, den «ohnehin schwachen Kündigungsschutz in der Schweiz weiter [abzubauen]». Insbesondere sei es unverhältnismässig, dass eine ausserordentliche Kündigungsfrist zur Anwendung kommen könnte, bei Untermietverhältnissen, die etwa wegen Formfehlern nicht den gesetzlichen Kriterien entsprechen. Baptiste Hurni (sp, NE) und Raphael Mahaim (gp, VD) äusserten sich ähnlich. Sie sahen aktuell nur ein Problem mit den Untermietverhältnissen in der Schweiz, nämlich im Zusammenhang mit Plattformen wie Airbnb. Doch dann sollten besser die Plattformen direkt reguliert werden, anstatt die Gesamtheit der Untermietverhältnisse zu attackieren, so Mahaim. Anders als bei der Kündigung bei Eigenbedarf äusserte sich bei dieser Vorlage auch die GLP klar kritisch. Beat Flach (glp, AG) bezeichnete den Entwurf als einen «bürokratischen Blockadeartikel, angereichert mit zusätzlichen Hürden und Folgen für die Mieterinnen und Mieter». Auch Flach sah keinen Handlungsbedarf. Die geltenden Regeln funktionierten und es sei deshalb unnötig und «unliberal», weitere Bürokratie aufzubauen. Für die Vorlage plädierten die Fraktionen der SVP, FDP und Mitte. Pirmin Schwander (svp, SZ) sagte, mit der Revision werde eine Unklarheit behoben, darüber wie lange eine vorübergehende Abwesenheit und ein Untermietverhältnis dauern kann. Das sei gerade auch in der aktuell herrschenden Wohnungsnot wichtig, da Wohnungen, welche durch Untermiete blockiert seien, damit frei würden. Christian Lüscher (fdp, GE) vertrat die Position der freisinnigen Fraktion, welche aus ähnlichen Gründen wie Schwander und die SVP die Vorlage unterstützte. Philipp Matthias Bregy (mitte, VS) sprach sich für die Mitte-Fraktion ebenfalls für die Vorlage aus. Die Untervermietung würde mit der Änderung gestärkt und die Vermieterinnen und Vermieter geschützt. Es sei normal, dass es bei Verstössen gegen Regelungen auch Sanktionen geben sollte, konterte er die Kritik unter anderem von Florence Brenzikofer betreffend die ausserordentlichen Kündigungsfristen. Er liess auch das Argument betreffend mehr Bürokratie nicht gelten. Mietverträge seien grundsätzlich schriftlich, weshalb es kein zusätzlicher Aufwand sei, diese Frage in dem Rahmen ebenfalls noch zu regeln. Bundesrat Guy Parmelin zeigte sich damit nicht einverstanden. Im Namen des Bundesrates empfahl er dem Nationalrat, nicht auf die Vorlage einzutreten, da die aktuellen Regelungen ausreichten, um Vermieterinnen und Vermieter vor missbräuchlichen Untermietverhältnissen zu schützen. Auch er war der Meinung, dass die Vorlage zu einem grösseren Bürokratieaufwand und zu Rechtsunsicherheit führen würde. Letzteres weil der Entwurf eine nicht abschliessende Liste an Gründen aufführte, wegen welchen der Vermieter oder die Vermieterin ein Untermietverhältnis ablehnen kann. Schliesslich sei auch die Dauer von zwei Jahren, worüber hinaus es laut dem Entwurf der Vermieterschaft freistehen soll, die Untermiete abzulehnen, zu kurz – insbesondere im Kontext von Untermietverhältnissen von Geschäftsräumen. Entgegen dem Antrag des Bundesrates stimmte die Mehrheit des Nationalrates jedoch für Eintreten auf die Vorlage (110 zu 82 Stimmen, bei 1 Enthaltung). Alle Fraktionen stimmten geschlossen: diejenigen der Mitte, FDP und SVP für Eintreten, diejenigen der SP, Grünen und GLP dagegen. In der Detailberatung befand der Nationalrat anschliessend über mehrere Minderheitsanträge, welche aus linker Sicht zum Ziel hatten, die Regelungen und damit die negativen Folgen abzuschwächen. Sie wurden jedoch allesamt mit dem ungefähr gleichen Stimmenverhältnis abgelehnt. So schritt die grosse Kammer zur Gesamtabstimmung, wo die Vorlage mit 108 zu 83 Stimmen (1 Enthaltung) angenommen wurde.⁵⁶

In der Herbstsession 2023 beschäftigte sich der Ständerat mit einer Vorlage zur **«Vermeidung missbräuchlicher Untermiete»**, welche basierend auf einer parlamentarischen Initiative des HEV-Präsidenten Hans Egloff (svp, ZH) ausgearbeitet worden war. Die Vorlage zielte darauf ab, das OR dementsprechend anzupassen, dass ein Untermietverhältnis künftig der schriftlichen Einwilligung des Vermieters oder der Vermieterin bedürfe. Nach geltendem Recht muss die Vermieterin oder der Vermieter die Untermiete zwar bereits bewilligen, die Form ebendieser Bewilligung ist jedoch

nicht gesetzlich festgeschrieben. Die Änderung sollte gemäss Initiant die Beweisführung im Streitfall für die mietende und vermietende Partei vereinfachen. Eine weitere Änderung sah vor, dass der Vermieter oder die Vermieterin einer Untervermietung, welche die Dauer von zwei Jahren übersteigt, nicht zwingend zustimmen müsste. Dies sei aber auch der einzige Fall, in dem die Zustimmung zur Untervermietung vom geltenden Recht abweiche, beteuerte Kommissionsprecher Fässler (mitte, AI) und beantragte im Namen der Mehrheit der RK-SR, auf die Vorlage einzutreten.

Eine Minderheit Sommaruga (sp, GE) stand der Vorlage negativ gegenüber und plädierte auf Nichteintreten. Der Genfer Ständerat kritisierte, dass die Vorlage für mehr bürokratischen Aufwand sorgen würde und ein «klares Ziel» verfolge. Denn wenn Hauptmieterinnen und -mieter Änderungen im Untermietverhältnis nicht umgehend melden würden, könnten Vermietende eine schnelle ausserordentliche Kündigung aussprechen. Auch könnten durch die Annahme der Vorlage unter anderem zahlungsunfähige Personen keinen Zugang zum Mietmarkt mehr haben, da diese oftmals auf langfristige Untermietverträge angewiesen seien. So würde die Position von Mieterinnen und Mietern im Mietmarkt weiter geschwächt werden. Gleichzeitig kündigte Sommaruga als Präsident des SMV an, dass der SMV im Falle einer Annahme der Vorlage das Referendum initiieren werde. Schliesslich entschied eine Ratsmehrheit mit 23 zu 10 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) auf die Vorlage einzutreten.

In der Detailberatung widmeten sich die Ratsmitglieder lediglich der Frage, ob der Begriff «insbesondere» Eingang in die Bestimmung finden sollte, unter welchen Umständen Mieterinnen und Mietern die Zustimmung zu einer Untermiete verweigert werden könnte. Eine Mehrheit der RK-SR beantragte, den Begriff zu streichen, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden. Eine Minderheit Fässler hielt dagegen am Entwurf des Nationalrats fest, was mit 18 zu 14 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) vom Ständerat begrüsst wurde. Mit diesem Entscheid wurde somit eine weitere Abweichung zum geltenden Recht geschaffen: Neu wird die im Gesetz aufgeführte Liste an Bestimmungen, unter welchen der Vermieter oder die Vermieterin ein Untermietverhältnis ablehnen darf, nicht mehr länger als abschliessende Liste zu verstehen sein. In der Gesamtabstimmung sprach sich die kleine Kammer mit 25 zu 11 Stimmen für die Fassung des Nationalrats aus.

Somit konnten die beiden Räte zur **Schlussabstimmung** schreiten, in welcher die Vorlage mit 108 zu 85 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) im Nationalrat und 32 zu 11 Stimmen im Ständerat angenommen wurde. In der Volkskammer sprachen sich die geschlossen stimmenden SP-, GLP- und Grünen-Fraktionen sowie zwei Mitglieder der FDP.Liberalen-Fraktion gegen die Vorlage aus.⁵⁷

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 01.02.2024
VIKTORIA KIPFER

Ebenso wie zur Änderung zur Beschleunigung des Verfahrens bei Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs ergriff der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband auch gegen die **stärkere Regulierung der Untermiete** das Referendum, welches am 16. Januar 2024 erfolgreich zustande kam.⁵⁸

Wegweisendes Bundesgerichtsurteil betreffend Anfechtung von Anfangsmietzinsen (2016)

Logement et loyer

Mitte Mai 2016 fällte das Bundesgericht ein wegweisendes **Urteil betreffend die Anfechtung von Anfangsmietzinsen**. Demgemäss müssen Mieterinnen und Mieter keinen Nachweis erbringen, dass sie sich erst nach langer, intensiver und erfolgloser Suche nach Wohnalternativen zum Vertragsabschluss gezwungen sahen, wenn sich die Wohnungsnot anhand objektiver Kriterien belegen lässt. Im betreffenden Fall hatten zwei Männer 2013 gemeinsam mit dem Mieterverband Zürich die vertraglich vereinbarte Miete von 3'900 CHF für eine 3,5-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages gemäss Art. 270 Obligationenrecht beim Obergericht Zürich angefochten. Dieses wies die Klage aufgrund Fehlens eines Nachweises von Wohnungsnot ab. Anders urteilte nun das Bundesgericht: Bei einer damaligen Leerwohnungsziffer von 0,11% in der Stadt und 0,61% im Kanton Zürich sei

PROCÉDURE JUDICIAIRE
DATE: 18.05.2016
MARLÈNE GERBER

Wohnungsknappheit klar gegeben. Ferner verschaffe die „Knappheit des Angebots [...] den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekomm[t]“, was missbräuchliche Mietzinse begünstige. Während sich der Mieterverband Zürich mit dem Urteil zufrieden zeigte, beklagte der Hauseigentümerverband (HEV) die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit für die Vermieter. Keine 30 Tage nach Bekanntgabe des Urteils reichte HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) eine parlamentarische Initiative ein, welche die Hürden zur Anfechtung des Anfangsmietzins erhöhen will.⁵⁹

Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters (Pa.lv. 16.451)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 26.06.2017
MARLENE GERBER

HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) stürzte sich an einem im Mai 2016 gefällten Bundesgerichtsentscheid, der festlegte, dass Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung des Anfangsmietzins keinen separaten Nachweis erbringen müssen, dass sie lange und vergeblich nach preiswerteren Alternativen gesucht hätten, sofern die Wohnungsknappheit – gemessen an der Leerwohnungsziffer – als offensichtlich gilt. Aus diesem Grund beabsichtigte er mittels parlamentarischer Initiative, die **Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzins anzuheben**, wobei vom Mieter auch bei vorliegender Wohnungsknappheit ein Nachweis verlangt wird (bspw. durch Aufzeigen erfolgloser Suchbemühungen), dass er sich beim Abschluss des Mietverhältnisses in einer klaren Notlage befand. Die RK-NR gab dem Anliegen im Juni 2017 mit deutlicher Mehrheit (18 zu 6 Stimmen) Folge, da sie den im Vertragsrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben mit dem Bundesgerichtsurteil in Frage gestellt sah.⁶⁰

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.11.2018
MARLENE GERBER

Gleich zwei parlamentarischen Initiativen von HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) gab die RK-SR im November 2018 Folge. Während die eine die Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten erleichtern will (Pa.lv. 17.493), beabsichtigt die andere die **Anhebung der Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzins**. Demnach soll das Vorliegen der Wohnungsknappheit gemessen an objektiven Kriterien wie der Leerwohnungsziffer nicht als ausreichender Grund für die Anfechtung betrachtet werden, wie dies das Bundesgericht jüngst geurteilt hatte. Die ständerätliche Rechtskommission fällte ihren Beschluss mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung und folgte damit ihrer erstberatenden Schwesterkommission.

Weniger erfolgreich waren hingegen zwei parlamentarischen Initiativen von Seiten der SP: Gleichentags gab die Kommission nämlich einer parlamentarischen Initiative Berberat (sp, NE; Pa.lv. 17.511), welche den Schutz vor missbräuchlichen Mieten verstärken wollte, deutlich keine Folge. Ähnlich klar war bereits in der Herbstsession eine mit dem gleichen Zweck lancierte parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.lv. 17.459) im Nationalrat gescheitert.⁶¹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 18.12.2020
ELIA HEER

Die RK-NR beschloss Mitte Oktober 2020 einstimmig, ihrem Rat eine **Fristverlängerung** um zwei Jahre für die Umsetzung zweier das Mietrecht betreffender parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) zu beantragen. In der ersten Initiative (Pa.lv. 16.451) hatte Egloff gefordert, dass Mieterinnen und Mieter den **Anfangsmietzins nur anfechten können** sollen, wenn sie sich «wegen einer **persönlichen oder familiären Notlage** zum Vertragsabschluss gezwungen sah[en]». Dies etwa, weil sie bei Vertragsabschluss kein anderes zumutbares Mietobjekt finden konnten. Mit der zweiten Initiative (Pa.lv. 17.493) wollte Egloff den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vereinfachen, da die Hürden für einen solchen Nachweis heutzutage zu gross seien. Er schlug deshalb neue Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vor. Die RKs beider Räte hatten den beiden Initiativen Folge gegeben. Die RK-NR begründete nun in ihrem Bericht ihren Antrag auf Fristverlängerung damit, dass sie vor der Ausarbeitung eines Erlassentwurfs erst noch die Behandlung einer Motion der RK-SR (Mo. 18.4101), welche mittels eines globalen Ansatzes die Regelungen im Mietrecht vereinfachen und den heutigen Gegebenheiten anpassen wollte, abgewartet hatte. Die Motion war jedoch im Nationalrat abgelehnt worden. Danach fehlte der Kommission, laut dem Bericht, «aufgrund ihrer hohen Arbeitsbelastung bislang die Zeit, einen eigenen Entwurf in dieser Sache auszuarbeiten».

Der Nationalrat beschloss in der Wintersession 2020 stillschweigend, die Frist zur Umsetzung der Initiativen bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.⁶²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 16.12.2022
ELIA HEER

Auf Antrag der RK-NR beschloss der Nationalrat in der Wintersession 2022, die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative von Hans Egloff (svp, ZH) um zwei Jahre zu verlängern. Egloff wollte mit seiner Initiative erreichen, dass **Anfangsmietzinse nur noch bei Notlage des Mieters oder der Mieterin angefochten werden können**. Der Nationalrat hatte vor zwei Jahren bereits einmal die Frist für die Behandlung verlängert. Dass sie in der Zwischenzeit keinen Entwurf ausgearbeitet hatte, begründet die Kommission damit, dass sie erst noch das Ergebnis der vom Bund lancierten Diskussionen mit den Sozialpartnern zum Mietrecht habe abwarten wollen. Nachdem diese im Sommer 2022 gescheitert waren, beschloss die Kommission, die Umsetzung der Initiative – zusammen mit einer weiteren Initiative Egloff – an die Hand zu nehmen. Sie habe der Verwaltung bereits den Auftrag erteilt, verschiedene Umsetzungsvarianten auszuarbeiten. Eine Minderheit rund um Christian Dandrès (sp, GE) sprach sich derweil für eine Abschreibung der Initiative aus. Sie führe zu weniger Anfechtungen von Anfangsmietzinsen und damit zu steigenden Mieten. Die Kommissionsmehrheit vermochte sich jedoch auch im Rat durchzusetzen. Die grosse Kammer stimmte mit 128 zu 64 Stimmen, bei einer Enthaltung, für die Fristverlängerung.⁶³

Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (Pa.lv. 16.458)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 19.10.2017
DIANE PORCELLANA

Karl Vogler (pcs, OW) propose l'ajout d'un quatrième alinéa à l'article 160 al.1 du Code des obligations, précisant que, pour les **majorations échelonnées du loyer**, la forme écrite est suffisante. En abrogeant l'obligation de recourir à une formule agréée par le canton pour notifier chacune des majorations prévues par un contrat de bail fixant une majoration échelonnée du loyer, la charge administrative peut être réduite sans que la position juridique du locataire ne soit affaiblie. Sans opposition, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative parlementaire. Elle est donc transmise à la CAJ-CE pour l'examen préalable.⁶⁴

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiator argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der Staffelmiete verwirlich und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.⁶⁵

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.lv. 15.455; Pa.lv. 16.451; Pa.lv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende parlamentarische Initiativen (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.⁶⁶

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.09.2021
ELIA HEER

Die RK-NR liess im September 2021 in einer Medienmitteilung verlauten, dass sie die parlamentarische Initiative Vogler (csp, OW) betreffend die **Formularpflicht bei gestaffelten Mietzinserhöhungen** (Staffelmiete) zusammen mit drei anderen parlamentarischen Initiativen (Pa.Iv. 15.455; Pa.Iv. 18.475; Pa.Iv. 16.459) in insgesamt drei Erlassentwürfen umsetzen wolle. Konkret will die Kommission – ganz im Sinne der Initiative –, dass neu für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen nach vorheriger Vereinbarung über eine gestaffelte Mietzinserhöhung die schriftliche Form genügt. Das heisst, die Mitteilung muss zwar weiterhin schriftlich erfolgen, aber die Formvorschriften würden gelockert, denn bisher war dafür bei jeder Erhöhung ein amtliches Formular notwendig gewesen. Die neue Regelung führt zu einer Reduktion des Verwaltungsaufwandes für die Vermieterschaft. Gleichzeitig hält die Kommission fest, dass die Lockerung der Formvorschriften mit einem gewissen Risiko für die Vermieterschaft verbunden sei, denn Formfehler könnten für die erklärende Partei einschneidende Rechtsfolgen haben. Die Kommission hat zu den drei Erlassentwürfen ein Vernehmlassungsverfahren gestartet.⁶⁷

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 19.10.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR zuhanden ihres Rates drei separate Entwürfe für eine Änderung des Obligationenrechts zur Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht. Vorlage 1 (Untermiete) setzt eine parlamentarische Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.Iv. 15.455) um. Mit der Vorlage 3 (Eigenbedarf) wird eine Initiative Merlini (fdp, TI; Pa.Iv. 18.475) erfüllt. Die Vorlage 2 (Formvorschriften) setzt derweil gleich zwei Initiativen um: einerseits die Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458), welche bei **gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen** und durch die schriftliche Form ersetzen wollte, und andererseits die Initiative Feller (fdp, VD; 16.459), die für einseitige Vertragsänderungen im Mietwesen auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften zulassen wollte. Der von der RK-NR ausgearbeitete Entwurf umfasst zwei neue Absätze im OR, welche je eine der beiden parlamentarischen Initiativen umsetzen.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die **Vernehmlassung** geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 32 Stellungnahmen ein, wovon laut der Kommission 18 insgesamt positiv und die restlichen 14 neutral ausfielen. Allerdings wiesen die Rückmeldungen zu den beiden neuen Absätzen grosse Unterschiede auf: Während die Änderungen zur Faksimile-Unterschrift fast durchgehend positiv bewertet wurden, schätzten je dreizehn Vernehmlassungsteilnehmende die Änderung zum Wegfall der Formpflicht bei gestaffelten Mietzinserhöhungen als negativ und als positiv ein. Die meisten negativen Rückmeldungen wurden laut der Kommission damit begründet, dass nicht nur die Formularpflicht, sondern auch die Erfordernisse einer Mitteilung der Mietzinserhöhung oder der Schriftlichkeit abgeschafft werden sollten. In der Gesamtabstimmung beschloss die RK-NR mit 14 zu 0 Stimmen (bei 8 Enthaltungen), die Vorlage zuhanden ihres Rates zu verabschieden.

Der **Bundesrat** äusserte sich Mitte Oktober 2022 zu den drei Vorlagen und empfahl – anders als bei den übrigen zwei Vorlagen – dem Parlament, der Vorlage zu den Formvorschriften zuzustimmen. Er erachte die neuen Bestimmungen als eine nützliche Vereinfachung, die für die Mieterschaft keine faktische Schlechterstellung bedeute.⁶⁸

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 09.03.2023
ELIA HEER

In der Frühjahressession 2023 kam die Vorlage betreffend die **Vereinfachungen von Formvorschriften im Mietwesen** in den Nationalrat. Patricia von Falkenstein (Idp, BS) und Sidney Kamerzin (mitte, VS) stellten sie im Namen der zuständigen RK-NR dem Rat vor. Mit dem Entwurf sollen gleich zwei parlamentarische Initiativen umgesetzt werden, namentlich eine Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458), welche bei gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen und durch die schriftliche Form ersetzen wollte, sowie eine Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459), die für einseitige Vertragsänderungen im Mietwesen auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften zulassen wollte. Beide Anliegen stellten eine erhebliche Erleichterung und Reduktion von Aufwand dar, ohne dass dabei die Rechtssicherheit oder die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt werde, so die beiden Kommissionssprechenden. Auch Christa Markwalder (fdp, BE) und Vincent Maître (mitte, GE) sowie Guy Parmelin sprachen sich im Namen ihrer jeweiligen Fraktion respektive im Namen des Bundesrates für die Vorlage aus. Die restlichen Fraktionen verzichteten auf eine Wortmeldung, die Fraktionen von SP und Grünen liessen

allerdings über Ratspräsident Martin Candinas (mitte, GR) ausrichten, dass sie die Vorlage ablehnen werden. Die beiden linken Fraktionen stellten aber keinen Antrag auf Nichteintreten, weshalb Eintreten auf die Vorlage stillschweigend beschlossen wurde. Auch Detailanträge gab es keine zu besprechen und so schritt die grosse Kammer bereits zur Gesamtabstimmung. Dort stimmten neben den Fraktionen der Grünen und der SP nur noch zwei Mitglieder der Mitte-Fraktion gegen die Vorlage, welche schliesslich mit 108 zu 66 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) angenommen wurde.⁶⁹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 29.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beugte sich der **Ständerat** über einen Entwurf zur **Vereinfachung von Formvorschriften im Mietwesen**, welche in Umsetzung der parlamentarischen Initiativen Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) und Feller (fdp/plr, VD; Pa.lv. 16.459) von der RK-NR ausgearbeitet worden war. Demnach müssten einerseits Mietzinserhöhungen im Rahmen einer Staffelmiete nicht mehr per amtlichem Formular, sondern lediglich noch schriftlich übermittelt werden, andererseits würden andere Mietzinserhöhungen auch ohne handschriftliche Unterschrift der Vermieterin oder des Vermieters rechtens. Stattdessen soll künftig die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege genügen. Eintreten auf die Vorlage war in der kleinen Kammer unbestritten und es lagen auch keine Detailanträge vor. In der Gesamtabstimmung nahm der Ständerat den Entwurf mit 28 zu 4 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) an. Ebenfalls noch in der Herbstsession standen die **Schlussabstimmungen** an, in welchen der Nationalrat den Entwurf mit 124 zu 70 (bei 2 Enthaltungen) guthiess, der Ständerat mit 36 zu 5 Stimmen (bei 3 Enthaltungen).⁷⁰

Autorisation de la signature reproduite par un moyen mécanique dans le droit du bail (Pa.lv. 16.459)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 23.10.2017
DIANE PORCELLANA

Olivier Feller (plr, VD) propose, par l'ajout d'un nouvel alinéa à l'article 269d du Code des obligations, d'**autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique pour toute modification unilatérale d'un contrat de bail**. Selon lui, cela permettra de réduire le travail administratif des propriétaires institutionnels et des gérants d'immeubles, s'ils peuvent apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises. Il rappelle que dans le cadre de la motion (07.3159), classée sans débat parlementaire, le Conseil fédéral avait alors admis que l'exigence d'une signature autographe constituait un formalisme excessif, l'utilisation de la formule officielle agréée par le canton étant suffisante pour protéger les locataires. Par 17 voix contre 6, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative. Celle-ci est alors transmise à la CAJ-CE.⁷¹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Neben der parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) verlangte auch die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht. Konkret verlangte sie, dass bei Mitteilungen einer Mietzinserhöhung eine **auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig** und der eigenhändigen Unterschrift gleichzusetzen sei. Wie dem Anliegen Vogler leistete die RK-SR im August 2018 auch diesem Geschäft ohne Gegenstimme Folge.⁷²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

Zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) verlängerte der Nationalrat auf Anraten seiner RK-NR in der Herbstsession 2020 die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) mit der Forderung nach **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** auf offiziellen Formularen zur Bekanntgabe von Mietzinserhöhungen um zwei Jahre. In ihrem Bericht hatte die zuständige Kommission ausgeführt, dass sie zuerst die Beratungen zu thematisch ähnlichen, sich im Vorprüfungsverfahren befindenden parlamentarischen Initiativen abwarten wolle, um danach zu entscheiden, ob die gesetzlichen Änderungen gebündelt oder separat in Angriff genommen werden sollen.⁷³

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.09.2021
ELIA HEER

Die RK-NR liess im September 2021 in einer Medienmitteilung verlauten, dass sie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** zusammen mit drei anderen parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 15.455; Pa.lv. 18.475; Pa.lv. 16.458) in insgesamt drei Erlassentwürfen umsetzen wolle. Konkret plant die Kommission, mechanisch nachgebildete Unterschriften («Faksimile») bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch die Vermieterschaft zuzulassen. Der Bundesrat wollte Faksimile in der Vergangenheit nur für Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten erlauben. Die RK-NR verzichtete jedoch auf derartige Einschränkungen. Faksimile sollen demnach der eigenhändigen Unterschrift bei allen einseitigen Vertragsänderungen durch die Vermieterschaft gleichgestellt werden. Damit ist der Erlassentwurf der Kommission auf der Linie der Initiative Feller. Mit der Gesetzesanpassung soll der Verwaltungsaufwand für die Vermieterschaft «erheblich vermindert» werden, so die RK-NR. Die Kommission hat zu den drei Erlassentwürfen ein Vernehmlassungsverfahren gestartet.⁷⁴

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 19.10.2022
ELIA HEER

Die RK-NR verabschiedete im Juni 2022 drei Mietrechtsvorlagen zuhanden ihres Rates – darunter auch eine Vorlage, welche die parlamentarische Initiative von Olivier Feller (fdp, VD) betreffend die **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** (Faksimile-Unterschriften) bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen umsetzt. Fellers Initiative war von der Kommission zusammen mit einer Initiative von Karl Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458), welche bei gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen wollte, zu einer Vorlage zusammengefasst. Diese war in der Folge in die Vernehmlassung gegeben und zuhanden des Nationalrates verabschiedet worden.⁷⁵

Anfangsmietzins bedingungslos anfechten (Pa.lv. 17.459)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Der Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, Carlo Sommaruga (sp, GE), wollte mit einer parlamentarischen Initiative bezwecken, dass innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjekts **jeder Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten** werden kann. Gemäss geltendem Recht ist dies nur möglich, wenn der Vermieter die Miete für dieselbe Sache im Vergleich zu vorher stark erhöht hat oder sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder aufgrund der Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Der Sozialdemokrat basierte seine Argumentation auf Statistiken, gemäss welchen Mieterhöhungen hauptsächlich auf den Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen sind. Eine Raiffeisen-Studie komme ferner zum Schluss, dass Mietzinse bei korrekter Anwendung des Mietrechts im Vergleich zur aktuellen Lage eigentlich um einiges tiefer liegen müssten. Eine systematische Anfechtungsmöglichkeit stelle deshalb ein geeignetes Mittel zur Bekämpfung von missbräuchlichen Mieten dar. Bei der RK-NR, die das Geschäft im Juli 2018 beriet, stiess der Initiant jedoch auf unzureichendes Wohlwollen. Die Kommission beantragte mit 16 zu 7 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben, und stellte sich im gleichen Zuge durch Befürwortung von vier parlamentarischen Initiativen aus dem bürgerlichen Lager zur selben Sache (17.491, 17.493, 17.514, 17.515) auf die Seite der Vermieter.⁷⁶

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 11.09.2018
MARLÈNE GERBER

Nach der deutlichen Niederlage in der RK-NR erlitt die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) mit der Forderung eines **generellen Anspruchs auf Anfechtung des Anfangsmietzins** in der Herbstsession 2018 im Nationalrat endgültig Schiffbruch. Den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und SP (55 Stimmen) stand ein ebenso geschlossener Block aus allen restlichen Fraktionen gegenüber (140 Stimmen). Unterdessen ging es den vier bürgerlichen Initiativen zum Mietrecht mit Ausnahme der Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 17.493) trotz wohlwollender Position der RK-NR in der Schwesterkommission nicht viel besser (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, 17.515).⁷⁷

Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten (Pa.lv. 17.493)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie drei weiteren parlamentarischen Initiativen, welche die Vermieterseite in Streitigkeiten um missbräuchliche Mieten stärken wollte (17.491, 17.514, 17.515), gab die RK-NR im Juli 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge, die **beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten** im Mietrecht festhalten wollte. Dem Präsidenten des Hauseigentümerverbands (HEV) ging die Rechtsprechung bezüglich Anforderungen an die Orts- und Quartierüblichkeit zu weit. Die Anforderungen seien zu wenig praxisnah oder, falls der Nachweis erbracht werden könne, sei dies nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Vermieter seien keine Immobilienfachexperten und nicht zuletzt wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit benötigter Informationen gestalte es sich als schwierig bis unmöglich, Objekte zu finden, die ähnliche Eigenschaften bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode ausweisen. Aus diesem Grund schlug Nationalrat Egloff vor, Art. 269a des Obligationenrechts durch diverse Punkte zu konkretisieren. So soll festgehalten werden, dass der Zustand und die Ausstattung anhand dreier Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bestimmen seien. Ferner sollen drei taugliche Objekte zum Vergleich ausreichen und nach 1930 erstellte Gebäude mit Gebäuden verglichen werden können, deren Baujahr bis zu 20 Jahre vom Baujahr des interessierenden Objekts abweicht. Sofern vorhanden sollten auch ausreichend differenzierte Statistiken des Bundes oder der Branche zum Vergleich zugelassen werden können. Die Kommission fällte ihren positiven Entscheid mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen. Gleichentags empfahl sie eine parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459) zur Ablehnung, die der Mieterseite in jedem Fall erlauben möchte, den Anfangsmietzins anzufechten.⁷⁸

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen schloss sich die RK-SR im November 2018 ihrer Schwesterkommission an und gab einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge. Damit soll der Vermieterseite unter anderem die Suche nach Vergleichsobjekten erleichtert werden, die als **Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit des geforderten Mietzinses** beigezogen werden können. Die Kommission gab gleichentags einer weiteren, thematisch ähnlich gelagerten Initiative des HEV-Präsidenten Folge (Pa.lv. 16.451).⁷⁹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 18.12.2020
ELIA HEER

In der Wintersession 2020 verlängerte der Nationalrat stillschweigend die Frist zur Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) – darunter Egloffs Initiative zur **Schaffung beweisbarer Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten** – um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022. Die RK-NR hatte die **Fristverlängerung** zuvor beantragt. In ihrer Begründung erwähnte die Kommission, dass sie zuerst noch auf eine andere Motion gewartet und ihr danach die Zeit zur Ausarbeitung eines Entwurfs gefehlt habe.⁸⁰

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 16.12.2022
ELIA HEER

In der Wintersession 2022 beschloss der Nationalrat, die **Frist für die Behandlung** einer parlamentarischen Initiative von Hans Egloff (svp, ZH) betreffend die **AB Schaffung beweisbarer Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten** um zwei Jahre bis zur Wintersession 2024 zu verlängern. Die Fristverlängerung war von der zuständigen RK-NR beantragt worden. Die Berichterstatterin Patricia von Falkenstein (ldp, BS) und der Berichterstatter Vincent Maître (mitte, GE) erklärten in ihren Voten, dass die Kommission mit der Ausarbeitung eines Entwurfs bisher noch zugewartet habe, da sie erst noch das Ergebnis einer vom Bund lancierten Diskussion mit den Sozialpartnern zum Mietrecht abwarten wollte. Nachdem diese Gespräche jedoch gescheitert seien, habe die Kommission beschlossen, die Umsetzung der Initiative – zusammen mit einer weiteren Initiative von Egloff – anzugehen. Sie habe bereits die Verwaltung damit beauftragt, mögliche Umsetzungsvarianten auszuarbeiten. Die Vertreterin der Kommissionminderheit, Florence Brenzikofer (gp, BL), plädierte derweil für Abschreiben der Initiative. Die Auswirkungen der in der Initiative vorgeschlagenen Änderungen seien verheerend, denn sie würden es Mieterinnen und Mietern erschweren, Anfangsmietzinse anzufechten, argumentierte sie. Die Vermieterschaft könnte derweil die Mieten einfach an die Marktpreise anpassen, was zu einem

allgemeinen Anstieg der Wohnspreise führen würde, so Brenzikofer. Die Mehrheit des Nationalrates stellte sich jedoch hinter die Kommissionsmehrheit und hiess die Fristverlängerung mit 120 zu 66 Stimmen (bei einer Enthaltung) gut.⁸¹

Missbräuchliche Mietzinse nur noch in Zeiten von Wohnungsmangel (Pa.lv. 17.514, 17.515)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Der Präsident der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), Philippe Nantermod (fdp, VS), wollte mit zwei parlamentarischen Initiativen (17.514, 17.515) erreichen, dass **missbräuchliche Mietzinse nur noch in Zeiten von Wohnungsmangel geltend gemacht** werden können. Auf einem Markt, auf dem das Angebot genügend gross sei und eine Nachfrage bestehe, könnten «eindeutig gerechte Mieten festgesetzt werden». Bei Befürwortung der Initiativen müssten Art. 269 (Missbräuchliche Mietzinse – Regel) und Art. 270 (Anfechtung des Anfangsmietzins) des Obligationenrechts angepasst werden. Die RK-NR gab im Sommer 2018 beiden Anliegen mit knappen Mehrheiten folge. Gleichentags befürwortete sie zwei weitere parlamentarische Initiativen (17.491, 17.493), die in dieser Sache ebenfalls auf eine stärkere Wahrung der Interessen der Vermieter abzielen. Eine parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459), welche die bedingungslose Anfechtung des Anfangsmietzins fordert, lehnte die Kommission an ebendieser Sitzung ab.⁸²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Im Gegensatz zu ihrer Schwesterkommission gab die RK-SR im November zwei parlamentarischen Initiativen Nantermod (fdp, VS), welche die **Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse einschränken** wollten, mit deutlichen Mehrheiten keine Folge (Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zuvor hatte die Kommission bei der Verwaltung einen Kurzbericht in Auftrag gegeben, worin die Folgen bei Annahme diverser hängiger Initiativen in dieser und ähnlicher Sache abgeschätzt werden sollten (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.493, Pa.lv. 17.511). Nach Vorliegen des Berichts kam die Kommission zum Schluss, dass die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterliegen seien, was sie durch Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101) auch entsprechend beantragte.⁸³

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Erneut beriet die RK-NR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS) zur **Einschränkung der Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse**. Die Beratung dieser beiden Geschäfte erfolgte zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) und vor dem Hintergrund einer neuen Motion der RK-SR (Mo. 18.4101). Letztere war im Vorjahr als Reaktion auf eine Vielzahl hängiger parlamentarischer Initiativen zur Mietzinsregelung eingereicht worden (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 16.458, Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.493) und beabsichtigte, eine Revision in diesem Bereich koordiniert und ausgewogen zu gestalten. Obwohl die RK-NR der Kommissionsmotion ohne Gegenantrag zustimmte, plädierte sie mit knappen 12 zu 11 Stimmen dennoch dafür, den drei parlamentarischen Initiativen aus der Feder von Vertreterinnen und Vertretern der Hauseigentümer- und Immobilienverbände ebenfalls Folge zu geben. Damit sollen dem Bundesrat bei Annahme der Motion gewisse Leitplanken zur Ausgestaltung der neuen Regelungen vorgegeben werden, führte der Kommissionsbericht im Sinne der Mehrheit aus. Eine starke Kommissionsminderheit bestehend aus Nationalrätinnen und Nationalräten von Mitte-Links vertrat hingegen die Ansicht, dass man sich zur Erfüllung der Motion sowieso mit den von den Initiativen aufgeworfenen Fragen zu befassen hätte, und wies darauf hin, dass die drei Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden seien.

Die Brisanz der Thematik für die Mieterinnen- als auch für die Vermieterseite zeigte sich im Juni 2019 in einer intensiven und interrogativen nationalrätlichen Debatte, die sich über nicht weniger als 54 Voten erstreckte und in der die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterseite die Befürwortenden mit rhetorischen Fragen zu konkreten Folgen bei Annahme der Initiativen bombardierten. Schlussendlich folgte der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und beschloss Folgegeben. Diesen Entscheid stützten die

Fraktionen der SVP und FDP und erhielten dabei Unterstützung von einer knappen Mehrheit der CVP-Fraktion. Unerwarteter fiel der Entscheid zur Kommissionsmotion aus: Nachdem die RK-NR im Vorfeld die Annahme des Geschäfts ohne Gegenantrag beschlossen hatte, stellten die Nationalräte Egloff (svp, ZH), Feller (fdp, VD), Regazzi (cvp, TI) und Hess (bdp, BE) im Rat den Antrag auf Ablehnung. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass es umfassende Revisionen im Mietwesen schwierig hätten. Deswegen seien punktuelle Anpassungen, wie sie mit Annahme der parlamentarischen Initiativen möglich wären, vorzuziehen. Mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgte die grosse Kammer diesem Antrag und erledigte die Motion. Die parlamentarischen Initiativen gehen nun zur Beratung in den Ständerat.⁸⁴

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Neben einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) beriet die RK-SR im August 2020 erneut zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse. Während das Anliegen Feller die zulässige Rendite im Mietrecht anheben wollte, beabsichtigten die Initiativen aus der Feder Nantermods, dass **Mietzinse nur noch bei Vorliegen von Wohnungsnot angefochten werden könnten**. Die Kommission bekräftigte ihre Haltung vom November 2018 und beantragte mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Nationalrat hatte sich auf Anraten seiner RK-NR im Vorjahr positiv zu allen drei Initiativen geäussert. Im Gegenzug hatte er dabei eine Motion der RK-SR abgelehnt, die eine ausgewogene Revision der Regelungen zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen verlangt hätte (Mo. 18.4101). Gleichzeitig mit der Beratung der parlamentarischen Initiativen beschloss die RK-SR die Lancierung einer neuen Kommissionsmotion (Mo. 20.3922). Diese verlangte ebenso wie die erste Motion eine ausgewogene Revision in diesem Bereich, in dieser Version jedoch mit dem expliziten Zusatz, dass die Sozialpartner im Wohnungswesen konsultiert werden müssten.⁸⁵

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 erledigte der Ständerat auf Anraten seiner RK-SR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS), die punktuelle **Anpassungen bei den Regelungen der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen** gefordert hätten. Gleichzeitig nahm die kleine Kammer indes eine Motion ihrer vorbereitenden Kommission an, die eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner forderte.⁸⁶

Festlegung des übersetzten Ertrages im Mietrecht (Pa.lv. 17.491)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Mittels parlamentarischer Initiative forderte Olivier Feller (fdp, VD), seines Zeichens Generalsekretär der Fédération romande immobilière, die **gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Bestimmung missbräuchlicher Mietzinse**. Insbesondere bei Altbauten führe die Berechnung der Rendite, wonach sich der zulässige Ertrag aus den ursprünglichen Erwerbskosten plus den nachträglich getätigten, wertvermehrenden Investitionen ergibt, gemäss aktueller Rechtsprechung zu unrealistischen Werten. Der Waadtländer Nationalrat verwies ferner auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1986, gemäss welchem die Rendite der ursprünglich investierten Eigenmittel nicht mehr als 0.5 Prozentpunkte über den massgeblichen Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiant machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initianten und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo

Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.⁸⁷

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493).⁸⁸

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Auf Anraten einer knappen Kommissionsmehrheit (12 zu 11 Stimmen) beschloss der Nationalrat in der Sommersession 2019, einer Initiative Feller (fdp, VD) mit der **Forderung nach Einschränkung der Möglichkeiten zur Mietzinsanfechtung Folge zu geben**. Er fällte diesen Entscheid – ebenso wie seinen Beschluss über zwei verwandte parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) – mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen nach einer intensiven Debatte. Im gleichen Zug versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR, die eine umfassendere und ausgewogene Revision verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Ball geht nun zurück zur Urheberin der Motion, die im Vorjahr einen anderslautenden Beschluss zu den drei Initiativen gefasst hatte.⁸⁹

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich der Nationalrat in der Sommersession 2019 auf Anraten seiner Kommission positiv zu drei parlamentarischen Initiativen betreffend Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen geäussert hatte – darunter zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) sowie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) – bekräftigte die RK-SR im August 2020 in allen drei Fällen ihre ablehnende Haltung vom November 2018. So lehnte sie es mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab, die Berechnung der **zulässigen Rendite im Mietrecht zugunsten der Vermietenden anzupassen**, wie es das Anliegen Feller verlangen würde. Zeitgleich verabschiedete sie eine neue Kommissionsmotion (Mo. 20.3922), die den Bundesrat bei Annahme auffordern würde, die Sozialpartner im Wohnungswesen anzuhören und danach eine ausgewogene Vorlage zur Überarbeitung der Mietzinsgestaltung zu präsentieren.⁹⁰

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

Da der Ständerat in der Wintersession 2020 eine umfassende und ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner bevorzugte und aus diesem Grund eine entsprechende Motion der RK-SR befürwortete, lehnte er eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD), die eine **zeitgemässe Definition des übersetzten Ertrags aus der Mietsache** verlangt hätte, sowie zwei weitere parlamentarische Initiativen zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse ab, womit er die Anliegen beerdigte. Der freisinnige Nationalrat verwies zur Begründung seines Vorstosses auf die aktuelle Rechtsprechung, die auf einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 1986 beruht – zu dieser Zeit lagen die massgeblichen Hypothekenzinssätze bei 5.5. Prozent – und gemäss welchem der zulässige Ertrag maximal 0.5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz zu liegen kommen darf. Obwohl die parlamentarische Initiative im Parlament vorerst bachab geschickt wurde, fand sie ihre Erfüllung in einem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts: Gemäss eines kurz vor der parlamentarischen Beratung gefällten Bundesgerichtsurteils darf der Ertrag den Referenzzinssatz – sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt – neu um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigen.⁹¹

Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können (Pa.lv. 17.511)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.lv. 17.459), verlangte die im Ständerat eingereichte parlamentarische Initiative Berberat (sp, NE) die **bedingungslose Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache. Doch auch sie scheiterte in der Rechtskommission des zuständigen Erstrates: Die RK-SR, welche das Anliegen im November 2018 mit diversen weiteren, sachverwandten Anliegen von Seiten der Vermieter beriet, gab dem Geschäft mit 2 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen keine Folge. Die Mehrheit der bürgerlichen Initiativen erlitt dasselbe Schicksal (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Folge erteilte die Kommission einzig zwei parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 16.451 und Pa.lv. 17.493). An derselben Sitzung beschloss die Kommission zudem die Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101), mit welcher angesichts der zahlreichen Vorstösse und Anliegen eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen ins Auge gefasst werden soll.⁹²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Ständerat die Kommissionsmotion zum Anstoss einer umfassenden Revision der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Mo. 18.4101) in der Frühjahrssession 2019 als Erstrat angenommen hatte, zog Didier Berberat seine zuvor in der RK-SR auf wenig Wohlwollen gestossene parlamentarische Initiative mit der Forderung nach einer **bedingungslosen Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** zurück. Im Unterschied zur parlamentarischen Initiative, von der insbesondere die Mieterschaft hätte profitieren sollen, beabsichtigt die Motion, sowohl die Mieter- als auch die Vermieterseite besser zu stellen.

Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Mo. 18.4101)

Logement et loyer

MOTION
DATE: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat bereits im Februar 2019 seinen Willen für eine umfassende **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen** bekräftigt hatte, wie dies mit einer Motion der RK-SR verlangt wird, äusserte sich in der Frühjahrssession auch der Ständerat wohlwollend dazu. Angestossen worden war die Kommissionsmotion durch eine Vielzahl an Vorstössen sowohl von der Vermieter- als auch von der Mieterseite, was zuletzt in sechs hängigen parlamentarischen Initiativen gipfelte (Pa.lv. 16.451; 17.459; 17.491; 17.493; 17.514; 17.515), die allesamt Anpassungen der Regelungen zu den missbräuchlichen Mietzinsen verlangten. Die geltenden Bestimmungen zur Mietzinsgestaltung stammen aus dem Jahr 1990, wobei sich gemäss Bundesrat die darin enthaltenen Regelungen in den Grundzügen bereits im Bundesbeschluss über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen aus dem Jahr 1972 fanden.⁹³

MOTION
DATE: 20.06.2019
SEAN MÜLLER

Im Juni 2019 versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR auf **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen**. Die Kommissionsmotion vom November 2018, die der Ständerat am 20. März 2019 angenommen hatte, war als Reaktion auf zahlreiche parlamentarische Initiativen sowohl von Mieter- und Mieterinnen- als auch von Vermieter- und Vermieterinnenseite entstanden. Sie hätte dem Bundesrat den Auftrag erteilt, die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung systematisch zu durchleuchten und dem Parlament einen «ausgewogenen Entwurf» zur Revision der entsprechenden Titel des OR zu unterbreiten. Obwohl der Bundesrat bereit war, diesen Auftrag entgegenzunehmen, entschied sich der Nationalrat mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen dagegen – dies trotz anderslautender Empfehlung einer Mehrheit seiner vorberatenden Kommission, der RK-NR, welche für Annahme plädiert hatte.

Zugleich gab der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen drei der Motion

zugrundeliegenden parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514 und Pa.lv. 17.515) Folge. Diese gehen damit ein zweites Mal an die RK-SR bzw. den Ständerat selber. Erst wenn entweder die Schwesterkommission zustimmt oder ihre ablehnende Haltung vom Zweirat überstimmt wird, kann sich die nationalrätliche Kommission mit der eigentlichen Ausarbeitung der geforderten Gesetzesänderungen befassen. Die drei Initiativen unterscheiden sich – abgesehen von Form und Federführung – vor allem dadurch von der Motion, dass sie spezifische Änderungen verlangen: einerseits eine Anhebung der Berechnungsgrenze, ab der Mietzinse als «missbräuchlich» gelten (Pa.lv. 17.491), andererseits eine Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von angeblich missbräuchlichen (Pa.lv. 17.514) und von Anfangsmieten (Pa.lv. 17.515) auf Situationen von «Wohnungsmangel». ⁹⁴

RK-SR startet zweiten Versuch für eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung (Mo. 20.3922)

Logement et loyer

MOTION
DATE: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Im Bereich Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen zeichnete sich auch 2020 noch keine Annäherung der beiden Räte ab. Nachdem die RK-SR im August 2020 ihre ablehnende Haltung gegenüber drei parlamentarischen Initiativen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse (Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) resp. zur Höhe der zulässigen Rendite für Vermieterinnen und Vermieter (Pa.lv. 17.491) bekräftigt hatte, beschloss sie mit 8 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung die Lancierung einer Kommissionsmotion, die den Bundesrat dazu auffordern würde, eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung** auszuarbeiten. Bereits nach der ersten Beratung dieser Anliegen im November 2018 hatte die RK-SR eine Kommissionsmotion angestossen, die eine umfassende Revision in diesem Bereich verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Nationalrat hatte dieses Anliegen in der Sommersession 2019 jedoch versenkt und im Gegenzug den parlamentarischen Initiativen Folge gegeben. Im Unterschied zur ersten Kommissionsmotion besteht das neue Anliegen auf einer Konsultation der Sozialpartner bei der Überprüfung der Rechtsgrundlagen. ⁹⁵

MOTION
DATE: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 folgte der Ständerat seiner Kommission und nahm die Motion der RK-SR, die eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner** forderte, als Erstrat an. Als Konsequenz dieses Entscheids lehnte er drei parlamentarische Initiativen, die punktuelle Gesetzesanpassungen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse gefordert hätten (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), ab, im Wissen darum, dass sie bei der Erarbeitung einer umfassenden Mietzinsrevision wieder zur Diskussion gestellt würden. Bürgerliche Vertreterinnen und Vertreter wiesen während der Beratung zudem auf ein Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 hin, das dem Anliegen der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) mit einer Praxisänderung bereits nachgekommen war. Beat Rieder (cvp, VS) zeigte sich etwa überzeugt, dass das Bundesgericht in dieser Frage den Weg zu einem fairen Mietrecht bereits aufgezeigt habe. ⁹⁶

MOTION
DATE: 01.06.2021
ELIA HEER

Als Zweirat beschäftigte sich in der Sommersession 2021 der Nationalrat mit einer Kommissionsmotion der RK-SR betreffend eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner**. Die RK der kleinen Kammer hatte mit dieser Motion schon ihren zweiten Versuch gestartet – das erste Mal hatte sie ihr Ziel mit der Motion 18.4101 zu erreichen versucht –, um den Bundesrat zu beauftragen, die vielen damals hängigen Vorstösse betreffend das Mietrecht (beispielsweise Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) zu einer ausgewogenen Revision zu vereinen. Die RK-NR folgte ihrer Schwesterkommission knapp nicht. Mit 13 zu 12 Stimmen empfahl sie dem Nationalrat, die Motion abzulehnen. Während der Debatte im Nationalrat begründete Kommissionsprecher Matthias Bregy (cvpo, VS) den Kommissionsentscheid: Erstens werde die in der Motion geforderte Konsultation der Sozialpartner schon bald stattfinden – in der Form eines von Bundespräsident Guy Parmelin organisierten runden Tisches zum Mietrecht. Zweitens sei die Mehrheit der Kommission der Meinung, dass das Parlament zum jetzigen Zeitpunkt dem Bundesrat

nicht den von der Motion geforderten Anstoss zu einer grossen Gesetzesrevision im Bereich der Mietzinsgestaltung geben sollte, denn der Bundesrat könne einen solchen Prozess unabhängig vom Parlament vorantreiben. Das Parlament könne derweil mittels parlamentarischer Initiativen punktuelle Anpassungen vornehmen. Die Kommissionsminderheit sowie Bundesrat Parmelin zeigten sich hingegen überzeugt, dass der Weg der parlamentarischen Initiativen verschlossen sei, da die Situation derart verkeilt sei, dass das Parlament sich nicht einmal auf kleine technische Änderungen einigen könne. Aufgrund der Blockade der Politik werde das Mietrecht immer mehr durch die Rechtsprechung gestaltet, wie das Beispiel eines 2020 gefällten Bundesgerichtsurteils zeige. Deshalb müsse ein neuer Ansatz verfolgt und eine ausgewogene Revision angestrebt werden. Die Mehrheit des Nationalrates sprach sich schlussendlich mit 97 zu 96 Stimmen bei 1 Enthaltung hauchdünn gegen die Motion aus. Während die Fraktionen der SP, der Grünen und der GLP geschlossen für und die FDP- und SVP-Fraktionen geschlossen gegen den Vorstoss stimmten, waren sich die Mitglieder der Mitte-Fraktion uneinig. Gut die Hälfte ihrer Mitglieder (16 von 30) sprachen sich jedoch gegen das Geschäft aus, was für eine Ablehnung ausreichte.⁹⁷

Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Anfechtung des Anfangsmietzins

Logement et loyer

Ende Oktober 2020 gelangte das Bundesgericht zur Ansicht, die aus dem Mietertrag resultierende Rendite für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sei zu klein. Es beschloss demnach, seine Rechtsprechung aus den Jahren 1986 und 1994 zur Berechnung der Nettoendite anzupassen. Mit dem neuen Bundesgerichtsentscheid ist es den Vermietenden nun möglich, das investierte Eigenkapital in vollem Umfang an die Teuerung anzupassen. Bis anhin war nur eine Anpassung zu 40 Prozent möglich gewesen. Weiter darf der **Ertrag den Referenzzinssatz neu um 2 Prozent übersteigen** (bisher: 0.5%), sofern der Referenzzinssatz nicht mehr als 2 Prozent beträgt. Das Bundesgericht begründete seinen Entscheid damit, dass die Zinssätze seit der letzten Rechtsprechung erheblich und nachhaltig gesunken seien. Namentlich für die Pensionskassen sei dies nachteilig, da diese darauf angewiesen seien, mit eingeschränkten Anlagemöglichkeiten ihr Geld sicher anzulegen, um Renten an ihre Versicherten auszahlen zu können. Zu befassen hatte sich die oberste Gerichtsstanz mit der Frage aufgrund einer Mietstreitigkeit im Kanton Waadt. Ursprünglich war eine Mieterpartei an das Mietgericht gelangt, um den Anfangsmietzins für eine 4.5-Zimmerwohnung anzufechten (CHF 2'190 ohne Nebenkosten; Garageparkplätze à CHF 130). Gestützt auf die damalige Berechnung der Nettoendite hatte das Mietgericht die Miete auf CHF 900 und diejenige der beiden Parkplätze auf je CHF 50 gesenkt. Nachdem das Waadtländer Kantonsgericht den Entscheid bestätigt hatte, war die Vermieterin, bei der es sich um die BVK-Personalvorsorge des Kantons Zürich handelte, an das Bundesgericht gelangt. Dieses hiess die Beschwerde teilweise gut. Mit der neuen Berechnungsmethode legte es den zulässigen Mietzins auf CHF 1'390 für die Wohnung und CHF 73 für die Parkplätze fest. Mit diesem Entscheid kam das Bundesgericht einer hängigen parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 17.491) entgegen, welche die Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse mittels Anhebung der zulässigen Nettoendite einschränken will.⁹⁸

Die Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen müssen ergänzt werden (Mo. 20.4518)

Logement et loyer

PROCÉDURE JUDICIAIRE
DATE: 26.10.2020
MARLÈNE GERBER

MOTION
DATE: 01.06.2021
ELIA HEER

Mit einer in der Wintersession 2020 eingereichten Motion wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass die **amtlich genehmigten Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen ergänzt** werden. Spezifisch sollten die Formulare neu die Kontaktinformationen der Vermieterschaft sowie Informationen über die gesetzlichen Voraussetzungen für das Anfechten der Kündigung im Falle einer Solidarmiete enthalten. Mit diesen Ergänzungen soll laut dem Motionär vor allem erreicht werden, dass die Mieterschaft ihr Recht auf eine Anfechtung von missbräuchlichen Kündigungen, Mietzinserhöhungen oder Vertragsänderungen schnell, einfach und innerhalb der relevanten Fristen wahrnehmen kann. Der Bundesrat unterstützte den Vorstoss und empfahl ihn zur Annahme. Die Motion wurde jedoch von Pirmin Schwander (svp, SZ) bekämpft und so befasste sich der Nationalrat in der Sommersession 2021 mit dem Geschäft. Schwander begründete während der Debatte seine ablehnende Haltung damit, dass die Motion den Prozess zwar für die Mietenden vereinfachen würde, dafür jedoch einseitig die Hürden für die Vermieterschaft heraufsetze. Eine Mehrheit der grossen Kammer sah dies ähnlich. Trotz dem unterstützenden Votum des zuständigen Bundesrates Guy Parmelin lehnte der Nationalrat die Motion mit 106 zu 84 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) ab. Neben der SVP stimmten auch die Fraktionen der FDP sowie der Mitte beinahe geschlossen gegen den Vorstoss, der damit erledigt ist.⁹⁹

Urteil des Bundesgerichtes bezüglich Mietzinserhöhungen

Logement et loyer

PROCÉDURE JUDICIAIRE
DATE: 07.06.2021
ELIA HEER

Im Juni 2021 veröffentlichte das **Bundesgericht** ein laut dem Tages-Anzeiger **<folgenreiches Urteil> zum Nachteil von Mieterinnen und Mietern**. Das Urteil betrifft Fälle, in denen die Vermieterschaft bei einem Mieterwechsel den Mietzins deutlich erhöht. Seit einem Bundesgerichtsentscheid im Jahr 2013 liegt die Beweispflicht für die Rechtmässigkeit von Mietzinserhöhungen in Streitfällen um die Rechtllichkeit von Erhöhungen um 10 Prozent grundsätzlich bei der Vermieterschaft. Das neue Urteil erleichtert nun deren Beweisführung: Neu reicht bereits ein Privatgutachten oder eine inoffizielle Statistik, um die Vermutung einer missbräuchlichen Mietzinserhöhung umzustossen. Auch ein langes Vormieterverhältnis von mindestens 15 bis 20 Jahren könne reichen, um eine starke Mietzinserhöhung zu rechtfertigen. Bei einer erfolgreichen entsprechenden Beweisführung durch die Vermieterschaft verlagert sich anschliessend die Beweispflicht – also die Pflicht, die Unrechtmässigkeit der Mietzinserhöhung zu beweisen – auf die Mieterschaft. Gemäss dem Tages-Anzeiger ist für diese die Beweisführung jedoch ungleich schwieriger.

Laut dem Tages-Anzeiger begrüsst Monika Sommer, die stellvertretende Direktorin des Hauseigentümergeverbands, den Entscheid, denn damit habe das Bundesgericht die «bisherige gesetzeswidrige Rechtsprechung ein wenig korrigiert». In der gleichen Zeitung liess sich auch Rebecca Joly, stellvertretende Generalsekretärin des Mieterverbands Schweiz, zitieren. Sie bedauere das Urteil, denn nun seien die Mieterinnen und Mieter in dieser Sache klar benachteiligt. Auch der Tages-Anzeiger drückte sich in einem Kommentar kritisch gegenüber dem Entscheid des BGR aus, denn das Urteil habe das Potential, die chronische Wohnungsnot in grösseren Städten noch zu verschärfen.¹⁰⁰

Zwei Parlamentarische Initiativen zum Mietrecht abgelehnt (Pa.Iv. 20.450 & 20.419)

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 15.06.2021
ELIA HEER

In der Sommersession 2021 beschäftigte sich der Nationalrat mit **zwei parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht**, welche beide im Sommer 2020 von Christian Dandrès (sp, GE) eingereicht worden waren. Mit der ersten der beiden Initiativen (Pa.Iv 20.419) wollte Dandrès erreichen, dass Mieterinnen und Mieter, denen aufgrund nicht oder zu spät bezahlter Miete gekündigt wurde, weiterhin in den Mieträumlichkeiten bleiben können, sofern sie die Mietzinse in den kommenden Monaten fristgerecht zahlen. Nach sechs Monaten ohne Zahlungsverzug soll die Kündigung gegenstandslos werden. Dandrès begründete sein Anliegen unter anderem mit den finanziellen Folgen der Covid-19-Krise, welche es für viele Mieterinnen und Mieter schwierig machen könne, ihre Miete zu bezahlen. Die RK-NR beantragte anlässlich ihrer Vorprüfung eine Ablehnung der Initiative – hauptsächlich weil sie befand, dass deren Umsetzung falsche Anreize setzen würde und weil sie es als störend erachtete, dass ein rechtmässig aufgelöster Vertrag ohne neue Willenserklärung wieder in Kraft treten soll.

Die zweite Initiative (Pa.Iv 20.450) verlangte, dass im Falle des Todes eines Mieters oder einer Mieterin, die Familienwohnung inklusive aller Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an die Ehegattin oder den Ehegatten übertragen werden kann, selbst wenn die hinterbliebene Person den Mietvertrag nicht unterschrieben und das Erbe ausgeschlagen hatte. So drohen Hinterbliebene, welche ein Erbe ausschlagen, auch ihre Wohnung zu verlieren, weil der Mietvertrag als Vermögenswert gilt. Die RK-NR beantragte auch in diesem Fall die Ablehnung, da sie die Initiative für einen zu starken Eingriff in die Rechte der Vermietenden befand.

Im Rat hatten beide Anliegen keine Chance. Mit einer Ausnahme stimmten nur Nationalrätinnen und Nationalräte der Grünen und der SP-Fraktion für die Initiativen, während die anderen Fraktionen geschlossen dagegen stimmten. Die erste Initiative wurde mit 118 zu 67 Stimmen und die zweite mit 121 zu 67 Stimmen **abgelehnt**.¹⁰¹

Mietrecht: Runder Tisch mit Bundespräsident Guy Parmelin

Logement et loyer

DÉBAT PUBLIC
DATE: 21.06.2021
ELIA HEER

Bundespräsident und Wirtschaftsminister Guy Parmelin lud Mitte Juni 2021 zu einem **«runden Tisch zum Mietrecht»**. Da die letzten Versuche einer Mietrechtsrevision allesamt gescheitert waren und die Positionen im Parlament diesbezüglich als verfahren galten, wollte Parmelin mit dieser Aktion den tatsächlichen Handlungsbedarf in diesem Bereich eruieren und damit einen ersten Schritt in Richtung einer Kompromisslösung zwischen den betroffenen Akteuren tätigen. Er tat dies, indem er Vertreterinnen und Vertreter der wichtigsten Interessengruppen – darunter der HEV und der SMV – an einem Tisch zusammenbrachte. Eine vom BWO in Auftrag gegebene und durch gfs.bern durchgeführte, kurz zuvor veröffentlichte Studie diente dabei als Gesprächsgrundlage. Diese zeigte, dass die Interessengruppen von Mieter- und Vermieterschaft mit der Mietrechtssituation mehrheitlich unzufrieden waren. Wenig überraschend empfand die Vermieterschaft den Schutz der Mieterinnen und Mieter, beispielsweise vor missbräuchlichen Mietzinsen, als zu stark und die Mieterschaft als nicht ausreichend. Die meisten anderen befragten Organisationen sowie die breite Bevölkerung beurteilten das aktuelle Mietrecht hingegen grossmehrheitlich positiv und wünschten sich höchstens punktuelle Änderungen, so die Schlussfolgerung der Autorinnen und Autoren der Studie. Die Frage nach dem Revisionsbedarf des Mietrechts sei jedoch für die breite Bevölkerung schwierig zu beantworten gewesen. Die Autorinnen und Autoren schlossen daraus, dass der Problemdruck in der Bevölkerung tief sei.

Die Gespräche fanden am 21. Juni 2021 in Bern statt. In den anschliessenden Interviews liessen die Teilnehmenden nüchtern durchblicken, dass auch dieses Gespräch zu keinem Durchbruch geführt habe. Beide Seiten hätten aber zumindest ihre Forderungen und Positionen darlegen können. Der Bundesrat liess in einer Medienmitteilung verlauten, er würde die Ergebnisse des runden Tisches in einem nächsten Schritt analysieren, bevor er über das weitere Vorgehen entscheidet. Der SMV

äusserte sich in seinem Communiqué kämpferisch: Der runde Tisch zum Mietrecht sei zwar «gut und recht», doch die Ergebnisse der dabei als Gesprächsgrundlage dienenden Studie seien verfälscht, «da die Mieterinnen und Mieter zum Mietrecht befragt wurden, welches die wenigsten kennen, anstatt zu den realen Schwierigkeiten, die sie im Alltag im Zusammenhang mit dem Wohnen und Mieten haben». Deshalb brauche es nun klare Verbesserungen beim Mietrecht für einen grösseren Schutz der Mieterinnen und Mieter. Der HEV äusserte sich gegenteilig: Die Ergebnisse der Studie zeigten klar, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei. Entsprechend solle nun auch keine Mietrechtsrevision lanciert werden, denn das würde sich kontraproduktiv auswirken. «Damit würde die grosse allgemeine Zufriedenheit der Betroffenen mit dem geltenden Mietrecht gefährdet», so der HEV.¹⁰²

ACTE ADMINISTRATIF
DATE: 07.09.2022
ELIA HEER

Im September 2022 gab der Bundesrat in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Gespräche mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht nicht fortgesetzt** würden. Die Mitteilung kam gut ein Jahr, nachdem sich Bundesrat Guy Parmelin mit Vertreterinnen und Vertretern der wichtigsten Interessengruppen im Mietwesen wie dem HEV und dem SMV zu einem runden Tisch getroffen hatte, um die verfahrenere Situation betreffend mögliche Reformen im Mietrecht zu lösen. Laut dem Bundesrat wolle sich eine Mehrheit der Verbände nicht mehr am Prozess beteiligen oder habe die Fortsetzung unter den gegebenen Umständen als nicht zielführend erachtet. In seiner Medienmitteilung gab der Bundesrat zudem bekannt, dass anders als ursprünglich geplant auch keine technische Expertengruppe zum Mietrecht eingesetzt werde.¹⁰³

Mieterschutz bei energetischen Sanierungen von Immobilien in der neuen CO₂-Gesetzgebung (Mo. 21.3953)

Logement et loyer

MOTION
DATE: 29.09.2021
ELIA HEER

Nach der Ablehnung des totalrevidierten CO₂-Gesetzes an der Urne im Juni 2021 reichte Ständerat Carlo Sommaruga (sp, GE) eine Motion ein, mit der er forderte, dass im Rahmen einer **zukünftigen CO₂-Gesetzgebung Mieterinnen und Mieter stärker vor Massenkündigungen und drastischen Mietzinserhöhungen aufgrund energetischer Gebäudesanierungen geschützt** werden sollen. Laut dem Motionär gilt ein ähnlicher Schutz schon im Kanton Genf, was dort gut funktioniert. Der Bundesrat nahm in seiner Stellungnahme jedoch eine ablehnende Haltung ein. Bezüglich des Schutzes vor Leerkündigungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen verwies die Regierung auf einen Bericht in Erfüllung eines Postulates Jans (Po. 13.3271), welcher aufzeige, dass eine Beschränkung von Förderleistungen auf Sanierungsprojekte, die ohne Wohnungskündigungen auskommen, mehr Nach- als Vorteile habe. Er wies zudem daraufhin, dass nach geltendem Mietrecht eine Kündigung missbräuchlich sei, wenn Sanierungsarbeiten durch die Weiternutzung des Gebäudes nicht oder nur wenig verzögert werden. Vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen seien Mieterinnen und Mieter insofern geschützt, als dass sie jede Mietzinserhöhung kostenlos vor einer Schlichtungsbehörde anfechten könnten. Nicht zuletzt habe der Bundesrat bereits Massnahmen ergriffen. Beispielsweise habe er 2014 und 2020 die VMWG angepasst, mit dem Ziel, eine finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft infolge energetischer Sanierungen zu verhindern.

Die kleine Kammer beugte sich in der Herbstsession 2021 über die Vorlage. Der Motionär, der auch Präsident des SMV ist, warb für sein Anliegen, unter anderem indem er Zahlen aus der Stadt Zürich erwähnte, wonach fast 40 Prozent der Sanierungsarbeiten 2017/18 zu Kündigungen geführt hätten. Weiter verwies er auf einen Artikel der NZZ am Sonntag, wonach energetische Sanierungen von der Vermieterschaft zunehmend als «Rendite-Booster» genutzt würden. Dagegen argumentierte unter anderem Brigitte Häberli-Koller (mitte, TG), Vizepräsidentin des HEV. Sie lehne die geforderte starre Verknüpfung von Sanierungsvorschriften und Mieterschaft ab, da sich diese kontraproduktiv auswirken würde. Eine Überregulierung im Sinne des Motionärs führe zu einem Stillstand bei den wichtigen Gebäudeerneuerungen. Auch der Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz, Daniel Fässler (mitte, AI) sprach sich in seinem Votum gegen die Vorlage aus, nicht zuletzt da bei umfassenden Sanierungen Kündigungen manchmal unumgänglich seien. Trotzdem sei es nicht angezeigt, diese Sanierungen einzuschränken, da dies die Schweiz bezüglich ihrer klima- und

energiepolitischen Ziele bremsen würde. Die Mehrheit des Ständerates folgte schlussendlich dem Antrag des Bundesrates und lehnte den Vorstoss mit 26 zu 12 Stimmen – bei 2 Enthaltungen – ab, womit das Geschäft erledigt war.¹⁰⁴

Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle (Mo. 23.3840)

Logement et loyer

MOTION
DATE: 27.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beugten sich der National- und Ständerat über zwei gleichlautende Motionen (Mo. 23.3840 resp. Mo. 23.3300) zur **Ermöglichung einer regional differenzierten Mietpreiskontrolle**. Die Motion wurde im Ständerat von Hans Stöckli (sp, BE) und im Nationalrat von der SP-Fraktion eingereicht. Die sozialdemokratischen Motionärinnen und Motionäre sprachen sich dafür aus, dass der Kanton und die Gemeinden fortan periodisch und punktuell kontrollieren können sollten, ob Miet- und Pachtzinsen missbräuchlich seien. Bereits heutzutage lägen viele Mieten über der zulässigen Eigenkapitalrendite, obschon Mieten aufgrund der Zinslage über lange Zeit hätten sinken müssen. Die Massnahme solle besonders in den Städten und touristisch stark frequentierten Orten zur Anwendung kommen. Der Bundesrat erwiderte in seiner Stellungnahme, dass unter anderem bereits eine rechtliche Grundlage für kantonale und kommunale Mietpreiskontrollen bestehe. Dies sei auch im Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung verankert, wonach die Vermietenden- und Mietendenverbände Musterbestimmungen zur Überprüfung des Mietzinses etablieren könnten. Ständerat Stöckli konterte in der ausserordentlichen Session 2023 zum Thema Mietrecht, dass das geltende System zur Mietpreiskontrolle zu kompliziert sei, weshalb auch nur der Kanton Waadt von diesem Gebrauch mache. In der grossen Kammer nannte dagegen Mitte-Nationalrat Paganini (mitte, SG) die vorgeschlagenen Mietpreiskontrollen ein «untaugliches Mittel», welches vor allem Investorinnen und Investoren abschrecken würde. Der Vorstoss wurde im Ständerat mit 31 zu 10 Stimmen und im Nationalrat mit 111 zu 75 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) abgelehnt. In der Volkskammer konnte der Vorstoss lediglich auf die Unterstützung der geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und Grünen sowie einiger Mitglieder der Grünliberalen- und der Mitte-Fraktionen zählen.¹⁰⁵

Transparenz im Mietwesen verbessern

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 12.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Der Nationalrat beriet in der Wintersession 2023 eine parlamentarische Initiative Imboden (gp, BE), welche nach deren Ausscheiden aus dem Nationalrat durch ihren Parteikollegen Michael Töngi (gp, LU) übernommen worden war. Der Vorstoss zielte auf eine **Verbesserung der Transparenz im Mietwesen** ab, indem Vermietende den Nachmieterinnen und Nachmietern den Mietzins der Vormieterinnen und Vormietern vorlegen müssten. Dies basierend auf einer bundesweite Formularpflicht – wie sie bereits 2015 vom Bundesrat gefordert worden war. Wichtig sei dies insofern, als dass neue Mieterinnen und Mieter unter Kenntnisnahme des Vormietzinses einen missbräuchlichen Anfangsmietzins besser erkennen und effektiver anfechten könnten. Dieses Instrument sei bereits in einigen Kantonen verbreitet, wobei in diesen ein Grossteil der Anfangsmietzinsanfechtungen stattfinden würden, betonte Nationalrat Töngi. Eine Mehrheit der RK-NR erachtete die existierenden Instrumente im Mietrecht als ausreichend und hob hervor, dass es bereits heutzutage den Kantonen freistehe, zusätzliche Massnahmen zu ergreifen. Der Nationalrat entschied mit 116 zu 71 Stimmen (bei 4 Enthaltungen), dem Antrag der Kommissionsmehrheit zu folgen und der Initiative **keine Folge zu geben**. Der Vorstoss wurde lediglich von den geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und Grünen sowie einer Mehrheit der GLP-Fraktion und dem frisch gewählten Mitte-Nationalrat Giorgio Fonio (mitte, TI) unterstützt.¹⁰⁶

- 1) AB NR, 1972, S. 1134 ff.; AB NR, 1972, S. 1137 ff.; AB NR, 1972, S. 1339 f.; AB NR, 1972, S. 895 ff.; AB NR, 1972, S. 936 ff.; AB NR, 1972, S. 962 ff.; AB SR, 1972, S. 342 ff.; AB SR, 1972, S. 465 ff.; AB SR, 1972, S. 494 f.; AS, 1972, S. 1502 ff.; AS, 1972, S. 1554 ff.; BBl, 1972, II, S.1225 ff.; Bund, 21.1., 28.1., 17.5. und 5.7.72; NZZ, 21.2., 26.2., 10.3., 3.5., 5.5., 25.6. und 11.7.72; Ostschw., 21.2. und 30.6.72; Schweizerische Gewerbe-Zeitung, 25.2.72; NZ, 29.2., 10.3., 3.5. und 31.5.72; TA, 10.3., 3.5., 7.6. und 12.7.72; TLM, 10.3.72; Mieter-Zeitung, März, April und Mai 1972; St. Galler Tagblatt, 3.5.72; Presse vom 8.6., 9.6., 14.6., 16.6. und 20.6.72; Ww, 21.6.72; AZ, 24.6.72; Tat, 24.6. und 1.7.72; Tw, 1.7.72.
- 2) Bund, 13.3., 17.4. und 30.6.72; GdL, 13.3.72; NZZ, 13.3., 17.4., 7.9., 11.9., 4.10., 22.10., 27.10. und 18.12.72; VO, 13.3. und 9.9.72; TA, 17.4.72; NZ, 31.5., 23.9. und 4.11.72; Tw, 23.9.72; Schweizerische Gewerbe-Zeitung, 29.9. und 3.11.72; Mieter-Zeitung, Oktober und November 1972; AZ, 30.11.72; JdG, 22.12.72.; Wohnwirtschaft, 1972, S. 18
- 3) AB SR, 1977, S. 97 ff.; NZZ, 23.3.77; Bund, 23.3.77; BaZ, 5.7., 6.7.77; 24 Heures, 7.7.77.
- 4) Amtl. Bull. NR, 1973, S. 1648 ff.; Amtl. Bull. NR, 1973, S. 370 ff.; BBl, 1973, II, Nr. 31, S. 17 ff.; TLM, 17.3.73; Tw, 30.4.73; GdL, 4.5.73; Bund, 6.5. und 4.6.73; NZZ, 18.6., 24.6., 2.7., 6.9., 5.10. und 3.12.73; TA, 25.6., 2.7. und 12.7.73; Vat., 4.8.73.
- 5) BBl, 1976, S. 1345; BBl, 1976, S. 849 ff.
- 6) AB NR, 1976, S. 1617 ff.; AB NR, 1976, S. 1626 ff.; AB NR, 1976, S. 1651 ff.; H. Hausheer, « Die Allgemeinverbindlicherklärung von Kollektivverträgen als gesetzgeberisches Gestaltungsmittel », in Schweiz. Juristenverein, Referate und Mitteilungen, 110/1976, S. 225 ff. Vgl. auch J.-F. Perrin, « Les conventions déclarées de force obligatoire générale en tant que source de droit », ebd., S. 487 ff.
- 7) AB SR, 1977, S. 111 ff.; NZZ, 23.3.77; JdG, 23.3.77
- 8) NZZ, 30.4., 2.9., 16.9. und 23.9.77; Bund, 16.5.77; TA, 16.5., 20.6. und 23.9.77; JdG, 29.6.77; wf, Dok., 18.7. und 26.9.77; FA, 5.9. und 12.9.77; BaZ, 10.9., 23.9. und 15.10.77; Tat, 21.9., 22.9. und 26.9.77; 24 Heures, 27.9.77; Schweiz. Gewerbe-Zeitung, 29.9.77; Profil, 1977, S. 245 ff.; Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 112/1976, S. 469 ff.
- 9) AB NR, 1978, S. 1308 ff.; AS, 1978, S. 1960 ff.
- 10) FF 1980, p. 1246 s.; Presse du 3.4. et 25.11.80; NZZ, 16.2., 12.5., 8.7. et 8.12.8080; LNN, 10.10.80; Ww, 26.11.80; RFS, 2.12.80; BaZ, 27.12.80; LNN, 8.5.80; Bund, 12.5.80; RO, 1980, p. 319 ss.
- 11) BO CE, 1982, p. 155 s.; BO CE, 1982, p. 180; BO CN, 1982, p. 530 s.; FF, 1982, II, p. 554 ss.; Presse du 28.5. et 25.11.82
- 12) Presse vom 15.3.83; 15.9.83; BaZ, 20.6.83; AT, 1.8.83.
- 13) Presse vom 28.3., 24.6., 5. und 6.12.85; NZZ, 11.10.85; TA, 26.10.85; BaZ, 4.12.85; SGT, 4.12.85; wf, Kurzkomentare, 13, 1.4.85; wf, Dok., 48, 2.12.85.; Wir Brückenbauer, 50, 11.12.85. Vgl. auch T. K. Kiechle, Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage, Grusch 1985.; AB SR, 1985, S. 639 ff.; AB SR, 1985, S. 652 ff.; BBl, 1985, S. 1389 ff.
- 14) AB NR, 1986, S. 190 ff.; AB NR, 1986, S. 202 ff.; AB NR, 1986, S. 493; AB SR, 1986, S. 104 ff.; AB SR, 1986, S. 214 f.; BBl, 1986, S. 691; BBl, 1986, S. 881 f.; Presse vom 13.3.86; 18.3.86; Wir Brückenbauer, 12, 19.3.86; TW, 13.5.86; Mieter-Zeitung, 58/1986 Nr. 7/8, 10 und 11; Presse vom 2.6.86; NZZ, 16.6., 9.8., 18.11., 21.11., 22.11. und 2.12.86; 24 Heures, 25.10.86; Vat., 8.11.86; TA, 11.11.86; 14.11.86; BZ, 15.11., 22.11. und 28.11.86; LNN, 15.11.86; BaZ, 4.12.86; TA, 4.12.86. Parolenspiegel der Parteien und Verbände (eidg. und kantonale) des Forschungszentrums für schweizerische Politik, Bern. Vgl. auch wf, Dok., 46, 17.11.86.; wf, KK, 48, 1.12.86.
- 15) Presse vom 8.12.86; LNN, 9.12.86; NZZ, 9.12.86; Mieter-Zeitung, 58/1986, Nr. 12, Vox, Analyse der eidgenössischen Abstimmung vom 7. Dezember 1986, Zürich 1987; TA, 25.3.87.; Vgl. auch R. Nef, Mieterschutz: Die falsche Arena für « volksnahe » Bremser? Eine statistische Analyse der eidg. Mieterschutzabstimmung 1986 und 1977 auf der Basis von 2920 Gemeinden, Zürich 1987.; Vgl. auch das Postulat Leuenberger (sp, ZH) betreffend Übergangsregelung im Mietrecht (Verhandl. B. vers., 1986, V. S. 76.; NZZ, 17.12.86). Siehe ferner Mieter-Zeitung, 59/1987, Nr. 6 (Jahresbericht des Mieterverbandes).
- 16) BaZ, 2.11.88; BZ, 4.11.88; JdG 4.11.88; NZZ, 4.11.88; Presse vom 20.1.88; NZZ, 22.1.88.
- 17) AB SR, 1987, S. 137ff.; NZZ, 27.1.88; 30.3.88; 6.6.88; BaZ, 27.1.88; 6.6.88; TA, 12.2.; 7.6.88; Bund, 30.3.88; JdG, 30.3.88; TW, 30.3.88; 24 Heures, 27.5.88. Presse vom 8.6.88; 9.6.88;
- 18) AB SR, 1988, S. 137ff.; AB SR, 1988, S. 185ff.; NZZ, 4.1.1.88.
- 19) AB NR, 1989, S. 461 ff.; AB NR, 1989, S. 495 ff.; AB NR, 1989, S. 506 ff.; AB NR, 1989, S. 530 ff.; Presse vom 16.3. und 17.3.89
- 20) AB NR, 1989, S. 1876 ff.; AB NR, 1989, S. 2278; AB SR, 1989, S. 421 ff.; AB SR, 1989, S. 434 f.; AB SR, 1989, S. 683 f.; AB SR, 1989, S. 845; BBl, 1989, III, S. 1676 ff.
- 21) AB NR, 1990, S. 1849 ff.; AB NR, 1990, S. 1851 ff.; AB NR, 1990, S. 1853 ff.; NZZ, 29.1.90.; Presse vom 19.1.90.
- 22) BBl, 1987, S. 467 ff.; Bund, 6.1.87; NZZ, 13.2.87; BaZ, 5.3. und 16.6.87; TA, 30.9.87.
- 23) AS, 1989, S. 1856; BaZ, JdG und NZZ, 19.9.89.
- 24) AB NR, 1994, S. 881 f.; AB NR, 1994, S. 883 ff.; AB NR, 1994, S. 885 ff.; AB NR, 1994, S. 937 ff.; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.
- 25) AB NR, 1996, S. 2382 ff.
- 26) AB NR, 1997, S. 2512 ff.
- 27) Presse vom 27.11.95.
- 28) AB NR, 1996, S. 2382 ff.; BBl, 1996, II, S. 536 ff.; Presse vom 14.12.96.; Presse vom 27.4.96.; Presse vom 7.8.96.
- 29) BBl, 1997, IV, S. 449 f.; Presse vom 15.3.97.
- 30) Presse vom 3.9.98; NZZ, 30.12.98.
- 31) BBl, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.
- 32) NZZ, 31.5. und 6.7.00.; NZZ, 5.6.00.
- 33) AB NR, 2000, S. 1366 ff., 1376 ff. und 1467 ff.; TA, 6.12., 12.12 und 16.12.00; NZZ, 12.12.00.; AB NR, 2000, S. 1490; AB SR, 2000, S. 937
- 34) AB SR, 2001, S. 842 ff.; SHZ, 28.11.01; NZZ, 30.11. und 1.12.01; Presse vom 5.-8.12.01, NLZ, 24.12.01. Referendumsdrohung; NZZ, 6.1.01.
- 35) AB NR, 2002, S. 204; AB SR, 2002, S. 109; BBl, 2002, S. 2737 ff.; AB NR, 2002, S. 29 ff. und 201 ff.; 24h und LT, 9.2.02; Lib., LT und TA, 12.2.02 (accord romand); Presse vom 13.2. (Kommissionsberatung) und vom 13.3.02 (Parlamentsberatung); Presse vom 24.4.02.
- 36) AB NR, 2002, S. 686 ff.; Presse vom 25.5.02; NZZ, 31.5.02; AZ, 1.6.02; SGT und 24h, 5.6.02; Presse vom 6.6.02; LT, 24.8.02 (Kommissionsberatung SR.); AB NR, 2002, S. 475 und I, Beilagen, S. 225 f.
- 37) AB SR, 2002, S. 629 ff.; AB NR, 2002, S. 1466 ff. und 1484 ff.; Presse vom 19.9.02.
- 38) AB SR, 2002, S. 965 ff., 1184 ff. und 1306; AB NR, 2002, S. 1990 ff. und 2171 f.; BBl, 2002, S. 8234 ff.; Lib., LT und TA, 27.11.02; LT und NZZ, 4.12.02; LT und TG, 10.12.02; Presse vom 11.12.02; TA, 14.12.02; Referendum: Presse vom 16.12.02.
- 39) BBl, 2003, S. 1944 ff. und 5164 ff.; Presse vom 19.5.03; Lit. „Blaser e.a. (2003). Vox – Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 18. Mai 2003.“; BBl, 2003, S. 3340 f. und 7675; Presse vom 4.4.03.; Presse vom 25.2. und 25.3.-9.5.03.
- 40) BBl, 2004, S. 2199 ff.; Presse vom 9.2.04. Hirter, Hans / Linder Wolf (2004): Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 8. Februar 2004, VOX Nr. 82.; Presse vom 27.12.03-6.2.04.
- 41) SHZ, 5.2.08 (Übereinkunft); Bund und Lib., 28.2.08 (Vernehmlassung); NZZ, 31.5. und 20.9. (Ende Vernehmlassung und BR) sowie 19.12.08; TA, 13.12.08.
- 42) BBl, 2009, S. 347 ff.; Presse vom 13.12.08; NZZ, 19.12.08.
- 43) BBl, 2009, S. 374 ff.; AB NR, 2009, S. 793 ff.; Presse vom 27.3., 28.3. und 26.5.09.
- 44) AB SR, 2010, S. 709 ff.; AB NR, 2010, S. 1213 ff.; NZZ, 5.5., 7.6. und 18.6.10.
- 45) Lit. WBF und BWO; Medienmitteilung BR und WBF vom 28.5.14; Medienmitteilung BR und WBF vom 29.10.14; LZ, Lib, NZZ, 30.5.14; TG, 5.9.14; SN, 17.9.14; AZ, NZZ, 30.10.14
- 46) BBl, 2015, S. 4087 ff.; BBl, 2015, S. 4111 ff.; NZZ, 27.1., 28.5., 1.10., 7.11.15
- 47) AB NR, 2016, S. 927 ff.; AB SR, 2016, S. 626 ff.; TA, 14.5.16; Lib, NZZ, SGT, TA, 9.6.16; BZ, NZZ, SGT, TA, 14.9.16
- 48) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.lv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14
- 49) AB NR, 2015, S. 1710 ff.

- 50) Medienmitteilung RK-NR vom 13.5.16; Medienmitteilung RK-SR vom 30.8.16
- 51) Bericht RK-NR vom 2.2.17; Medienmitteilung RK-SR vom 25.4.17
- 52) AB NR, 2019, S. 576; Bericht RK-NR vom 25.1.19
- 53) AB NR, 2021, S. 653 f.
- 54) Erläuternder Bericht der RK-NR zu den Erlassentwürfen; Medienmitteilung RK-NR vom 6.9.21
- 55) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zur Untermiete; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zur Untermiete
- 56) AB NR, 2023, S. 236 ff.; NZZ, 8.3.23
- 57) AB NR, 2023, S. 2150 (2); AB SR, 2023, S. 1020 (2); AB SR, 2023, S. 768 ff.
- 58) BBI 2024 285; AZ, LT, Lib, 17.1.24
- 59) BGE 4A_691/2015; Tages Anzeiger Online, 3.6.16; NZZ, 6.6.16
- 60) Medienmitteilung RK-NR vom 26.6.17; AZ, NZZ, 27.6.17
- 61) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 62) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 63) AB NR, 2022, S. 2420 f.
- 64) Communiqué de presse CAJ-CN
- 65) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 66) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 67) Erläuternder Bericht der RK-NR zu den Erlassentwürfen; Medienmitteilung RK-NR vom 6.9.21
- 68) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften
- 69) AB NR, 2023, S. 351 ff.
- 70) AB NR, 2023, S. 2150; AB SR, 2023, S. 1020; AB SR, 2023, S. 766 ff.
- 71) Communiqué de presse CAJ-CN
- 72) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 73) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 74) Erläuternder Bericht der RK-NR zu den Erlassentwürfen; Medienmitteilung RK-NR vom 6.9.21
- 75) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften
- 76) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 77) AB NR, 2018, S. 1249 ff.
- 78) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 79) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 80) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 81) AB NR, 2022, S. 2421 ff.
- 82) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 83) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 84) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 85) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 86) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 87) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 88) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 89) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 90) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 91) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 92) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 93) AB SR, 2019, S. 201 ff.
- 94) AB NR 2019, S. 1286 ff.; BaZ, NZZ, TA, 21.6.19; SGT, 22.6.19
- 95) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20; Mo. 20.3922
- 96) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 97) AB NR, 2021, S. 915 f.
- 98) Medienmitteilung BGer vom 16.11.20; NZZ, TA, 17.11.20
- 99) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo. 20.4518
- 100) NZZ, TA, 8.6.21
- 101) AB NR, 2021, S. 1319 ff.; AB NR, 2021, S. 1354 ff.
- 102) Medienmitteilung des BWO vom 21.6.21; Medienmitteilung des HEV vom 21.6.21; Medienmitteilung des SMV vom 21.6.21; Studie von gfs.bern zum Mietrecht; NZZ, 2.6.21; NZZ, 22.6.21
- 103) Medienmitteilung des Bundesrats vom 7.9.22; NZZ, 29.6., 8.9.22
- 104) AB NR, 2021, S. 1035 ff.
- 105) AB NR, 2023, S. 1982; AB NR, 2023, S. 1969 ff.; AB SR, 2023, S. 986 ff.; AB SR, 2023, S. 992 (2)
- 106) AB NR, 2023, S. 2357 ff.; Bericht RK-NR vom 27.10.23