

# Sélection d'article sur la politique suisse

processus

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

# Imprimer

## Éditeur

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Contributions de

Da Pozzo, François  
Gerber, Jean-Frédéric  
Moser, Christian  
Seitz, Werner  
Strohmann, Dirk  
von Allmen, Urs

## Citations préféré

Da Pozzo, François; Gerber, Jean-Frédéric; Moser, Christian; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk; von Allmen, Urs 2025. *Sélection d'article sur la politique suisse: Revision des Miet- und Pachtrechts für den Mieterschutz (BRG 85.015), 1980 - 1990*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne.  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), téléchargé le 29.04.2025.

# Sommaire

<b>Chronique générale</b>	1
<b>Infrastructure et environnement</b>	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	1

## Abréviations

<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>NA</b>	Nationale Aktion gegen Überfremdung von Volk und Heimat
<b>SMV</b>	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
<b>NR</b>	Nationalrat

---

<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>CO</b>	Code des obligations
<b>AN</b>	Action nationale contre la surpopulation étrangère
<b>Asloca</b>	Association suisse des locataires
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
<b>CN</b>	Conseil national

# Chronique générale

## Infrastructure et environnement

### Aménagement du territoire et logement

#### 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.<sup>1</sup>

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 les logements construits avec l'aide des subsides publics).<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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 Gesetzesebene** 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 Gesetzesebene 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 Hauseigentümerverband seine Opposition auch noch gegen diesen abgeschwächten Gegenentwurf anmeldete, da er die Vermieter einseitig belaste, sahen die Mieterverbände vorerst von einem Rückzug ihrer Initiative ab.<sup>4</sup>

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 Gegenentwurfs 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: Einzig die Liberalen und die Republikaner sowie das Redressement national und der Gewerbeverband gaben die Nein-Parole aus; ebenfalls in Opposition gingen einige Kantonalsektionen der bürgerlichen Parteien.<sup>5</sup>

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 Zustimmungsgades zwischen deutschsprachiger und lateinischer Schweiz, aber auch zwischen Stadt und Land vermindert hat. Eine Nachanalyse stellte ferner fest, dass beim Stimmentscheid 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.<sup>6</sup>

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 Hauseigentümergeverband als völlig unhaltbar zurückgewiesen wurde.<sup>7</sup>

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 rücke. 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 vereinzelt 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**.<sup>8</sup>

**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.<sup>9</sup>

**OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL**  
DATE: 16.03.1989  
CHRISTIAN MOSER

Die **Revision** des achten Titels des Obligationenrechts (OR) über das **Miet- und Pachtrecht**, welche einen 1986 angenommenen Verfassungsartikel (BV) konkretisiert, konnte 1989 zum Abschluss gebracht werden. Nachdem sich im Vorjahr der **Ständerat für eine eher vermierterfreundliche 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 vermierterfreundliche 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 Eigentumsгарantie 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 zu 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 (SMV) bewertete das Ergebnis insgesamt als nicht negativ.<sup>10</sup>

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 verirken. Auf sein Konto konnte der Ständerat letztlich die Beibehaltung des Retentionsrechts bei Geschäftsliegenschaften buchen. Abgeschrieben wurden von beiden Räten Standesinitiativen der Kantone Freiburg (Kt.Iv. 88.209) und Genf (Kt.Iv. 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 zehn bzw. 40 zu vier 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.<sup>11</sup>

Am 1. Juli trat das **neue Miet- und Pachtrecht** sowie die Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft, nachdem der Hauseigentümergeverband (HEV) 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 Prozent 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 sechs Prozent 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.<sup>12</sup>

1) FF 1980, p. 1246 s.; Presse du 3.4. et 25.11.80; NZZ, 16.2., 12.5., 8.7. et 8.12.80; 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.

2) 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

3) Presse vom 15.3.83; 15.9.83; BaZ, 20.6.83; AT, 1.8.83.

4) 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, Kurzkommentare, 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.

5) 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 ff.; 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 kantonal) des Forschungszentrums für schweizerische Politik, Bern. Vgl. auch wf, Dok., 46, 17.11.86; wf, KK, 48, 1.12.86.

6) 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 Mietverbandes).

7) 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.

8) 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;

9) AB SR, 1988, S. 137ff.; AB SR, 1988, S. 185ff.; NZZ, 4.1.88.

10) 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

11) 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.

12) AB NR, 1990, S. 1849 ff.; AB NR, 1990, S. 1851 ff.; AB NR, 1990, S. 1853 ff.; Presse vom 19.1.90.; NZZ, 29.1.90.