

**Eidgenössische Volksinitiative  
"Ja zu fairen Mieten"**

**Vorprüfung**

---

*Die Schweizerische Bundeskanzlei,*

nach Prüfung der am 22. März 1996 eingereichten Unterschriftenliste zu einer eidgenössischen Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten",  
gestützt auf die Artikel 68 und 69 des Bundesgesetzes vom 17. Dezember 1976<sup>1</sup> über die politischen Rechte,

*verfügt:*

1. Die am 22. März 1996 eingereichte Unterschriftenliste zu einer eidgenössischen Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" entspricht den gesetzlichen Formen: Sie enthält eine Rubrik für Kanton und politische Gemeinde, in der die Unterzeichner stimmberechtigt sind, sowie für das Datum der Veröffentlichung des Initiativtexts im Bundesblatt, ferner Titel und Wortlaut der Initiative, eine vorbehaltlose Rückzugsklausel, den Hinweis, dass sich strafbar macht, wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für eine Volksinitiative fälscht, sowie Namen und Adressen von mindestens sieben Urheberinnen und Urhebern der Initiative. Die Gültigkeit der Initiative wird erst nach ihrem Zustandekommen durch die Bundesversammlung geprüft.
2. Folgende Urheberinnen und Urheber sind ermächtigt, die Volksinitiative vorbehaltlos mit einfacher Mehrheit zurückzuziehen:

---

<sup>1</sup> SR 161.1

1. Giuseppe Arigoni, Via Cantonale, 6983 Maglioso .
  2. Anne Baehler Bech, Rue Davel 1, 1097 Riex
  3. Manuele Bertoli, Via della Fornaci, 6828 Balerna
  4. Michel Bise, 2073 Enges
  5. Andreas Brunner, Bettenstrasse 95, 4123 Allschwil
  6. Werner Carobbio, Consiglieri nazionale, Via Berté, 6533 Lumino
  7. de Dardel Jean-Nils, conseiller national, Chemin Montagne 110, 1224 Chêne-Bougeries
  8. Elisabeth Derisiotis, Am Brunnenbächli 22, 8125 Zollikerberg
  9. Armin Jans, Nationalrat, Aegeristrasse 60, 6300 Zug
  10. Thierry Kneuss, Rue des Chenevières 27, 2610 Saint-Imier
  11. Marie-Thérèse Maradan Ledergerber, Beaumont 1, 1700 Fribourg
  12. Jacques-André Mayor, Chemin du Levant 1, 1350 Orbe
  13. Laurent Moutinot, Prés-des-Fourneaux 17, 1293 Bellevue
  14. Emile Perrier, Rue de la Cotzette 8, 1950 Sion
  15. Richard Püntener, Bahnhofstrasse 55, 2540 Grenchen
  16. Paul Rechsteiner, Nationalrat, Davidstrasse 45, 9000 St. Gallen
  17. Irène Spirig, Tiefengasse 15, 8180 Bülach
  18. Rudolf H. Strahm, Nationalrat, Aspiwaldweg 25, 3037 Herrenschwanden
  19. Anita Thanei, Nationalrätin, Neudorfstrasse 16, 8050 Zürich.
- 
3. Der Titel der eidgenössischen Volksinitiative "Ja zu fairen Mieten" entspricht den gesetzlichen Erfordernissen von Artikel 69 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 17. Dezember 1976 über die politischen Rechte.
  4. Mitteilung an das Initiativkomitee: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Generalsekretär: Herr Nationalrat Jean-Nils de Dardel, 27, boulevard Helvétique, Postfach 3055, 1211 Genf 3, und Veröffentlichung im Bundesblatt vom 30. April 1996.

16. April 1996

Schweizerische Bundeskanzlei  
Der Bundeskanzler:

François Couchepin

**Eidgenössische Volksinitiative  
„Ja zu fairen Mieten“**

Die Volksinitiative lautet:

**I**

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

*Art. 34<sup>septies</sup> Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 1<sup>bis</sup> (neu)*

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

<sup>1bis</sup>Die Gesetzgebung richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

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

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

## II

Die *Uebergangsbestimmungen der Bundesverfassung* werden wie folgt ergänzt:

### *Art. 24 (neu)*

<sup>1</sup>Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 34<sup>septies</sup> Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 1<sup>bis</sup> in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 34<sup>septies</sup> Absatz 1<sup>bis</sup> Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzinsätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinsbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

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