

76.084

## **Botschaft**

### **über die Verlängerung und Änderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen**

Vom 4. Oktober 1976

Sehr geehrte Herren Präsidenten,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreiten wir Ihnen den Entwurf zu einem Bundesbeschluss über die Verlängerung und Änderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir beantragen Ihnen ferner, folgenden parlamentarischen Vorstoss abzuschreiben:

P 76.302              Mietzinse. Senkung bei sinkenden Eigentumslasten  
(N 10. 6. 76. Sozialdemokratische Fraktion)

Wir versichern Sie, sehr geehrte Herren Präsidenten, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

Bern, 4. Oktober 1976

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident:

**Gnägi**

Der Bundeskanzler:

**Huber**

## Übersicht

*Artikel 34<sup>septies</sup> Absatz 2 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter zu erlassen. Diese Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht.*

Gestützt auf diese Verfassungsbestimmung haben die eidgenössischen Räte am 30. Juni 1972 den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen («Missbrauchsbeschluss») (SR 221.213.1) erlassen. Sein Geltungsbereich wurde vorerst durch den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 betreffend die Überwachung der Preise, Löhne und Gewinne (AS 1972 3059) und erneut durch den noch in Kraft stehenden Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1975 über die Preisüberwachung (SR 942.20) auf die ganze Schweiz ausgedehnt. Der Missbrauchsbeschluss wurde auf 5 Jahre befristet und läuft am 6. Juli 1977 aus.

*Am 30. Juni 1973 wurde die Volksinitiative «Für einen wirksamen Mieterschutz» eingereicht, zu welcher der Bundesrat in seiner Botschaft vom 21. Juni 1976 (BBl 1976 II 1345) in ablehnendem Sinn Stellung genommen hat. Der Bundesrat beantragt den eidgenössischen Räten, Volk und Ständen einen Gegenvorschlag zu dieser Initiative zu unterbreiten. Nach diesem Gegenvorschlag soll die verfassungsmässige Beschränkung des Geltungsbereichs der Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen auf «Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen» besteht, fallengelassen werden.*

*Der Missbrauchsbeschluss hat sich grundsätzlich bewährt. Wir schlagen deshalb vor, seine Geltungsdauer bis Ende 1982 zu verlängern. Zugleich werden Änderungen am geltenden Recht vorgenommen. So soll der Mieter in Zukunft die Möglichkeit haben, den Mietzins bei einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem infolge von Kostensenkungen, als missbräuchlich anzufechten; ferner werden beim Kündigungsschutz und bei den Strafbestimmungen Lücken geschlossen, welche sich in der praktischen Anwendung gezeigt haben.*

---

# Botschaft

## 1 Allgemeiner Teil

### 11 Bisherige Ordnung

Die Schweiz kannte seit dem Zweiten Weltkrieg bis ins Jahr 1970 in der Form der Mietzinskontrolle und später der Mietzinsüberwachung weitgehende interventionistische Massnahmen des Bundes auf dem Wohnungsmarkt. Mit der Missbrauchsgesetzgebung wurde im Jahre 1972 ein grundsätzlich neues, liberales Konzept des Mieterschutzes geschaffen. Der Missbrauchsbeschluss beruht auf dem Gedanken, dass in der Regel die freie Mietzinsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien spielen soll. Die Gesetzgebung greift nur dort ein, wo aufgrund der Marktlage missbräuchliche Forderungen durchgesetzt werden könnten. Die Überprüfung des Mietzinses erfolgt nicht von Amtes wegen, es bleibt vielmehr dem Mieter überlassen, eine Mietzinserhöhung als missbräuchlich anzufechten.

Eine wesentliche Neuerung gegenüber dem früheren Recht brachte die Bestimmung, wonach die Kantone verpflichtet werden, paritätische Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse einzurichten, welche Mieter und Vermieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen zu beraten haben. Vor diesen Schlichtungsstellen muss im Anfechtungsverfahren obligatorisch ein Einigungsversuch stattfinden. Kommt hinsichtlich der Mietzinserhöhung oder der anderen Forderung keine Einigung zustande, so gilt sie vorerst als nicht zulässig, und es ist Sache des Vermieters, die richterliche Behörde anzurufen.

Kernstück der heutigen Regelung bilden die Artikel 14 und 15 des Missbrauchsbeschlusses, die den Begriff des missbräuchlichen Mietzinses genauer bestimmen. Nach Artikel 14 sind Mietzinse missbräuchlich, wenn sie «zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder den Geschäftsräumen festgelegt werden» oder wenn sie «auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen». In Artikel 15 wird der unbestimmte Rechtsbegriff des «unangemessenen Ertrages» durch eine Aufzählung nicht missbräuchlicher Mietzinse näher umschreiben. Artikel 15 Buchstabe *a* bestimmt, dass Mietzinse nicht missbräuchlich sind, «wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode halten». Durch dieses Kriterium der sogenannten *Vergleichsniete* unterscheidet sich der Missbrauchsbeschluss entscheidend von den früheren Regelungen, die – wie auch die hängige Mieterschutziinitiative – auf dem Grundsatz der *Kostenmiete* beruhten. Artikel 15 Buchstabe *a* Missbrauchsbeschluss setzt die zulässige Mietzinshöhe nicht aufgrund der Kosten fest, sondern es wird auf die

durchschnittlich auf dem freien Markt erzielten Mietzinse abgestellt, und es gelten nur jene Mieten als missbräuchlich, die diesen Rahmen deutlich übersteigen. Diese Regelung ermöglicht eine begrenzte Anpassung der Mieten für ältere Wohnungen an die Neubaumieten, wodurch die bekannten negativen wohnungspolitischen Auswirkungen der reinen Kostenmiete vermieden werden können.

In Artikel 15 Buchstaben *b–d* werden zusätzlich gewisse Kostenelemente aufgezählt, die eine Mietzinserhöhung rechtfertigen können, so vor allem Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters (Art. 15 Bst. *b*), sowie Mietzinserhöhungen, welche lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen (Art. 15 Bst. *d*). Dabei ist aber noch einmal zu betonen, dass ein Mietzins, welcher orts- oder quartierüblich ist, unabhängig von den realen Kosten, aufgrund von Artikel 15 Buchstabe *a* nicht missbräuchlich ist.

Da nach dem System des Missbrauchsbeschlusses der Mieter eine Mietzinserhöhung anfechten muss, wurde in Ergänzung der Bestimmungen des Artikels 267aff. OR im Missbrauchsbeschluss eigens ein verstärkter Kündigungsschutz im Zusammenhang mit einem Anfechtungsverfahren geschaffen. Wenn vor der Schlichtungsstelle keine Einigung zustande kommt und der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet oder im richterlichen Verfahren ganz oder zu einem erheblichen Teil unterliegt, so ist eine Kündigung in den darauffolgenden zwei Jahren nichtig (Art. 28 Abs. 3 Missbrauchsbeschluss). Damit soll der Mieter vor Sanktionen seines Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer Mietzinserhöhung geschützt werden.

Wie bereits erwähnt, ist der geltende Missbrauchsbeschluss auf fünf Jahre befristet und läuft am 6. Juli 1977 aus. Der Bund ist jedoch gemäss dem Verfassungsauftrag von Artikel 34<sup>espies</sup> Absatz 2 BV verpflichtet, in Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht, Massnahmen zum Schutze des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen des Vermieters zu treffen. Die geltenden Bestimmungen müssen also in irgend-einer Form weitergeführt werden.

## **12 Die Lage auf dem Wohnungsmarkt**

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes seit Erlass der Missbrauchsgesetzgebung ist bereits in der Botschaft zur Mieterschutzzinitiative eingehend dargestellt worden (BBI 1976 II 1345, insb. 1356 ff.). Im Hinblick auf die Verlängerung und Revision des Missbrauchsbeschlusses soll im folgenden vor allem der Zusammenhang zwischen Mietzinsentwicklung und Hypothekarzinsveränderungen untersucht werden. Ferner werden die Angaben über den Leerwohnungsbestand aufgrund neuester Erhebungen leicht korrigiert.

## 121 Wohnungsproduktion, Mietzinsentwicklung und Hypothekarzinsveränderung

Kennzeichnend für die Entwicklung der letzten Jahre ist ein massiver Rückgang der Wohnbautätigkeit von 81 865 Einheiten im Jahre 1973 auf 54 899 Einheiten im Jahre 1975. Nach den Schätzungen des Schweizerischen Instituts für Aussenwirtschafts-, Struktur- und Marktforschung der Hochschule St. Gallen werden 1976 rund 35 000 und 1977 rund 25 000 neue Wohnungen erstellt werden. Dies entspricht etwa dem bis 1980 vorausgesagten durchschnittlichen Jahresbedarf.

### Wohnungsproduktion

Jahr	Einheiten
1973 .....	81 865
1974 .....	73 961
1975 .....	54 899
1976 .....	35 000 (Schätzung)
1977 .....	25 000 (Schätzung)

Weitere Merkmale der heutigen Wohnungsmarktlage sind eine deutliche Verlangsamung der Mietzins- und Hypothekarzinssteigerungen sowie eine starke Zunahme des Leerwohnungsbestandes.

Die Statistik der Mietzins- und Hypothekarzinsveränderungen sowie der Entwicklung der Konsumentenpreise (ohne Miete) seit 1966 zeigt folgendes Bild:

Jahr	Prozentuale Veränderung der Mieten im Vergleich zum Mai des Vorjahres		Prozentuale Veränderung der Konsumentenpreise ohne Miete	Prozentuale Veränderung der Zinssätze für erstrangige Althypotheken im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahrs
	Allle Wohnungen	Altwohnungen		
1966 .....	8,0	7,1	4,2	2,9
1967 .....	8,6	8,4	2,1	5,4
1968 .....	7,2	6,9	1,4	2,2
1969 .....	6,3	6,4	1,7	3,9
1970 .....	6,4	6,6	2,3	3,6
1971 .....	8,8	8,4	6,5	6,5
1972 .....	8,3	8,1	5,8	1,7
1973 .....	6,3	6,3	8,6	0,6
1974 .....	7,3 <sup>1</sup>	6,3	10,5	3,9
1975 .....	10,8 <sup>1</sup>	10,6	7,4	7,3
1976 .....	3,4	3,3	0,8	- 0,2

<sup>1</sup> Die Abweichung gegenüber den Angaben in der Botschaft der Mieterschutzinitiative ist darauf zurückzuführen, dass in jener Botschaft das Jahresmittel (Monate Januar bis Dezember) verglichen wurde, während hier jeweils der Monat Mai als Stichmonat gilt.

Aus dieser Statistik lässt sich entnehmen, dass die Mieten in den letzten zehn Jahren meistens bedeutend stärker gestiegen sind als die übrigen Preise. Ferner besteht zwischen der Entwicklung der Mieten und jener des Zinsfusses für erst-rangige Althypotheken ein deutlich engerer Zusammenhang als zwischen den Mieten und der allgemeinen Preisentwicklung. Im Hinblick auf die geplante Ergänzung des Missbrauchsbeschlusses (Weitergabe von Kostensenkungen) ist festzuhalten, dass ein Zusammenhang zwischen Mietzinsentwicklung und Entwicklung der für das Mietobjekt anfallenden Kosten, insbesondere der Hypothekarzinsen nachweisbar ist (sog. «cost-push-Theorie»). Dieser Zusammenhang war in letzter Zeit in verschiedenen Veröffentlichungen in Frage gestellt worden.

## 122 Der Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand ist zwischen 1970 und 1975 von 25 000 auf 51 000 Einheiten angestiegen. Ausgedrückt in Prozenten des Wohnungsbestandes zeigt er seit 1971 folgenden Verlauf:

### **Leerwohnungsziffern in Prozenten des Wohnungsbestandes seit 1971 in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern**

Jahr	Gross-städte	Übrige Städte	Städte insgesamt	Grosse Land-gemeinden	Kleine Land-gemeinden	Total
1971 .....	0,07	0,18	0,13	0,42	0,44	0,25
1972 .....	0,13	0,27	0,21	0,45	0,51	0,31
1973 .....	0,21	0,53	0,40	0,89	0,98	0,62
1974 .....	0,41	1,32	0,95	1,48	1,71	1,22
1975 .....	0,80	2,28	1,68	2,65	2,56	2,05

Das Bundesamt für Wohnunswesen lässt periodisch den zusätzlichen Wohnungsbedarf in sämtlichen Gemeinden mit über 2000 Einwohnern erheben. Durch den heutigen Leerwohnungsbestand und die im Bau befindlichen Wohnungen ist der gesamtschweizerische Bedarf für die Jahre 1976 und 1977 bereits ausreichend gedeckt. Allerdings bestehen starke regionale Unterschiede – rund ein Drittel der befragten Gemeinden weisen noch immer einen Bedarf von insgesamt rund 12 000 Wohnungen aus und in zahlreichen Agglomerationen kann das leichte Überangebot schon bei einer geringfügigen Verbesserung der Wirtschaftslage wieder in eine Mangellage umschlagen.

Wie bereits in der Botschaft zur Mieterschutzinitiative eingehend dargelegt wurde, beruht der grosse Leerwohnungsbestand vor allem auf folgenden Ursachen: Hohe Preise in Verbindung mit einer oft ungenügenden Qualität der neu erstellten Wohnungen, Abwanderung der ausländischen Arbeitskräfte, Überproduktion gekoppelt mit einem wirtschaftlich bedingten Rückgang der Nachfrage,

ungünstiger Standort, Fehlangebot bezüglich der Wohnungsgrösse, Überangebot von Eigentumswohnungen. Der Anteil an Eigentumswohnungen am Leerwohnungsbestand dürfte aufgrund neuester Erhebungen etwas kleiner sein, als ursprünglich angenommen wurde. Eine Auswertung kantonaler Sondererhebungen zeigt, dass der Anteil der Eigentumswohnungen (einschl. Einfamilienhäuser) in den Kantonen Zürich, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, St. Gallen und Genf im Durchschnitt 31 Prozent des gesamten Leerwohnungsbestandes beträgt, wobei Basel-Stadt einen Anteil von 10 Prozent und Genf einen solchen von 41 Prozent ausweist.

**Übersicht über die Leerwohnungsverhältnisse in einzelnen Kantonen  
gemäss Auskunft der kantonalen statistischen Ämter**  
(Stand am 1. Dez. 1975)

Leerwohnungen, Kantone	Total		Baujahr 1974/75		Eigentums- wohnungen inkl. Einfamilien- häuser		
	absolut	in Prozent des Wohnungsbestandes	absolut	in Prozent Leerwohnungen			
Zürich.....	6 373	1,5	4 645	73	329	2 300	36
Basel-Stadt.....	1 101	1,1	512	47	37	107	10
Basel-Landschaft....	1 749	2,2	1 181	68	292	610	35
St. Gallen .....	3 188	2,2	1 477	46	203	664	21
Genf .....	2 015	1,3	958	48	195	843	42
Total 5 Kantone ...	14 426	1,6	8 773	61	1 056	4 524	31

In den fünf Kantonen fallen also rund die Hälfte der neueren Leerwohnungen auf Eigentumswohnungen und nicht 60 Prozent, wie in der Botschaft zur Mieterschutzinitiative noch angenommen wurde. In der ganzen Schweiz standen Ende 1975 rund 51 000 Wohnungen leer, von denen rund 27 000 oder 53 Prozent in den Jahren 1974/75 erstellt wurden. Nimmt man an, dass auch gesamtschweizerisch rund die Hälfte der Leerwohnungen mit Baujahr 1974/75 auf Eigentumswohnungen entfallen, so ergäbe dies für Ende 1975 einen Anteil der Eigentumswohnungen am Leerwohnungsbestand von rund 27 Prozent. Diese Zahl muss unter Berücksichtigung der auch bei den älteren Wohnungen enthaltenen Eigentumswohnungen noch etwas gegen oben korrigiert werden und dürfte schätzungsweise bei rund 30 Prozent liegen. Diese Schätzung wird auch durch die Ergebnisse der Bedarfsumfrage des Bundesamtes für Wohnungswesen gestützt, wonach das Überangebot an Eigentumswohnungen nur in 13 Prozent aller Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern als «sehr wichtige» Ursache für den Leerwohnungsbestand betrachtet wird.

### **13 Kritische Beurteilung der bisherigen Ordnung**

#### **131 Die Tätigkeit der Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse**

Die Erfahrungen mit dem geltenden Missbrauchsbeschluss wurden in der Botschaft des Bundesrates zur Mieterschutzinitiative ausführlich dargelegt. Das Vernehmlassungsverfahren zu diesem Bundesbeschluss, auf welches später noch näher eingegangen wird, hat keine grundsätzlich neuen Gesichtspunkte ergeben, so dass auf die erwähnten Ausführungen verwiesen werden kann (BBl 1976 II 1345, insb. 1353ff.).

Nach übereinstimmender Ansicht hat sich der Missbrauchsbeschluss grundsätzlich bewährt. Die Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse wird allgemein positiv beurteilt, da sie viel zur Entspannung des Verhältnisses zwischen Mietern und Vermietern beigetragen hat. Der Erfolg der Schlichtungsstellen lässt sich schon aus der Tatsache ersehen, dass rund 80 Prozent der Fälle mit einem Vergleich vor dieser Behörde enden (vgl. nachstehende Übersicht über die Tätigkeit der Schlichtungsstellen seit 1972).

#### **132 Die materielle Mietzinsregelung**

(Art. 14 und 15 Missbrauchsbeschluss)

Die Artikel 14 und 15 des Missbrauchsbeschlusses enthalten die materiellen Grundsätze über die zulässige Mietzinsgestaltung. Diese Bestimmungen geben immer wieder zu Erörterungen Anlass. Vor allem Artikel 15 Buchstabe *a*, welcher bestimmt, dass der orts- oder quartierübliche Mietzins in der Regel nicht missbräuchlich sei, wird von Mieterseite heftig kritisiert. Wie der Bundesrat bereits in seiner Botschaft zur Mieterschutzinitiative ausführte, wird vor allem geltend gemacht, dass mit dieser Bestimmung die auf dem freien Markt erzielbaren Mietzinse sanktioniert würden, obwohl die Mieterschutzmassnahmen ja gerade deshalb getroffen wurden, weil der Markt missbräuchliche Renditen ermöglicht. Bei konsequenter Anwendung von Artikel 15 Buchstabe *a* Missbrauchsbeschluss würden alle kostenmässigen Kriterien für die Mietzinsfestsetzung sinnlos, da die Marktmiete immer zulässig sei, mehr als die Marktmiete aber kaum je verlangt werden könnte. In verschiedenen Regionen, so vor allem in der welschen Schweiz, sei es möglich, dass der ortsübliche Mietzins von wenigen Grossvermieter frei diktiert werde. Auch von den Vertretern der Schlichtungsstellen wird die Bestimmung über die Vergleichsmiete als problematisch angesehen, da der Nachweis der Orts- oder Quartierüblichkeit in der Praxis kaum, oder doch nur mit unzumutbarem Aufwand zu erbringen sei. Demgegenüber betont der Schweizerische Haus-eigentümerverband, dass am Kriterium der Vergleichsmiete, welches der freien Mietzinsgestaltung einen gewissen Spielraum lasse, unbedingt festzuhalten sei.

Der Bundesrat ist sich der Problematik dieser Bestimmung, vor allem hinsichtlich der praktischen Anwendbarkeit, bewusst. Der Missbrauchsbeschluss beruht

**Tätigkeit der Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse seit 1972**

	Neu eingegangene Begehren	Art der Erledigung <sup>1</sup>						Rückzug, Nicht- eintreten, anderweitig	Schlichtungs- stelle als Schieds- gericht		
		Vergleich		Keine Einigung		absolut	in Prozenten der behandelten Fälle				
		absolut	in Prozenten der behandelten Fälle	absolut	in Prozenten der behandelten Fälle						
1972	2. Halbjahr .....	3 089	1 037	71,9	405	28,1		484	11		
1973	1. Halbjahr .....	5 709	2 585	76,8	780	23,2		976	80		
	2. Halbjahr .....	5 644	2 709	75,7	871	24,3		884	38		
1974	1. Halbjahr .....	7 427	5 005	86,3	792	13,7		1 399	74		
	2. Halbjahr .....	7 177	4 438	79,6	1 140	20,4		1 952	135		
1975	1. Halbjahr .....	6 112	3 462	79,3	903	20,7		1 526	93		
	2. Halbjahr .....	6 080	3 430	74,8	1 153	25,2		1 245	21		
1976	1. Halbjahr .....	4 274	2 821	71,2	1 141	28,8		1 171	44		

<sup>1</sup> Die Differenz zur Zahl der eingegangenen Begehren ist auf die am Ende der Berichtsperiode pendenten Fälle zurückzuführen

jedoch auf der Konzeption, dass der freien Mietzinsgestaltung ein gewisser Spielraum gelassen werden soll und dass nur offensichtliche Missbräuche zu verhindern sind. Dieser Grundgedanke ist in Artikel 15 Buchstabe *a* niedergelegt. Die weiteren, in Artikel 15 enthaltenen Kriterien für eine Mietzinserhöhung beruhen ausschliesslich auf Kostenelementen. Ein Verzicht auf das Kriterium der Vergleichsmiete würde bedeuten, dass die heutige Konzeption des Missbrauchsbeschlusses zugunsten einer Kostenmiete-Regelung fallengelassen würde. Der Bundesrat hat sich verschiedentlich, zuletzt in der Botschaft zur Mieterschutzinitiative, mit der Problematik der Kostenmiete auseinandergesetzt. Die Behandlung dieser Initiative bietet dem Parlament und später Volk und Ständen die Gelegenheit, sich darüber auszusprechen. Im heutigen Zeitpunkt scheint es deshalb ge-rechtfertigt, keine grundlegenden Änderungen der materiellen Bestimmungen des Missbrauchsbeschlusses in Betracht zu ziehen und das Kriterium der Vergleichsmiete unverändert beizubehalten.

Auf Kritik aus Mieterkreisen stösst auch die nach Artikel 15 Buchstabe *d* zulässige Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals, die gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts kumulativ zur angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals geltend gemacht werden kann (vgl. Urteil der 1. Zivilabteilung vom 1. Juli 1975). Darin wird eine ungerechtfertigte Privilegierung des Liegenschaftsbesitzes gegenüber anderen Geldanlagen gesehen. Die Bestimmung von Artikel 15 Buchstabe *d* wurde erst in der parlamentarischen Beratung in den Missbrauchsbeschluss aufgenommen. Ausschlaggebend war dabei der Gedanke, dass der Sachwertcharakter der Geldanlage in Liegenschaften erhalten bleiben müsse. Die Bedeutung von Artikel 15 Buchstabe *d* für Mietzinserhöhungen ist infolge der sinkenden Inflationsrate stark zurückgegangen. Anderseits könnte eine Streichung dieser Bestimmung – vor allem aus psychologischen Gründen – kontraproduktive Auswirkungen haben, die angesichts des starken Rückgangs der Wohnbautätigkeit unbedingt vermieden werden müssen. Der Bundesrat ist deshalb der Ansicht, dass Artikel 15 Buchstabe *d* beibehalten werden soll.

### **133      Der Kündigungsschutz**

Von Mieterseite wird seit Erlass des Missbrauchsbeschlusses ein verstärkter Kündigungsschutz gefordert. Im Vernehmlassungsverfahren wurde der gleiche Wunsch auch von verschiedenen Kantonen sowie von Vertretern von Schlichtungsstellen und Mietgerichten geäussert. Zur Begründung wird vor allem darauf hingewiesen, dass das Anfechtungssystem des Missbrauchsbeschlusses nur zum Tragen kommen könne, wenn dem Mieter die Wahrung seiner Rechte ohne Angst vor einer späteren Kündigung ermöglicht werde.

Wie der Bundesrat bereits in der Botschaft zur Mieterschutzinitiative ausführte, wird er das Problem eines allgemeinen Ausbaus des Kündigungsschutzes längerfristig im Rahmen einer Totalrevision des Mietrechts im Obligationenrecht prü-

fen. In diesem Zusammenhang wird auch die Eingabe des Staatsrates des Kantons Waadt vom 7. November 1975 betreffend Änderung von Artikel 269 OR (Erleichterung der Kündigung für den Mieter bei wirtschaftlich bedingtem Wohnsitzwechsel) behandelt werden. Vorarbeiten zur Revision des Mietrechts im OR sind seit einiger Zeit im Gang. Bei der vorliegenden Revision des Missbrauchsbeschlusses beschränkt sich der Bundesrat darauf, eine offensichtliche Lücke zu schliessen, indem der zweijährige Kündigungsschutz nach Artikel 28 Absatz 3 auch auf den Fall der Einigung vor der Schlichtungsstelle ausgedehnt wird.

Ferner wird durch eine Ergänzung von Artikel 31 Missbrauchsbeschluss nicht nur die Androhung der Kündigung sondern neu auch die Kündigung selbst unter Strafe gestellt, falls nachgewiesen werden kann, dass sie vorwiegend darauf zurückzuführen ist, dass der Mieter seine ihm nach diesem Beschluss zustehenden Rechte wahrnehmen will.

### **134 Das Problem der Mietzinssenkung bei sinkenden Kosten**

Wie der Bundesrat bereits in seiner Botschaft zur Mieterschutzinitiative ausführte, ist durch die Entwicklung der Wirtschaftslage ein neuer Problemkreis aktuell geworden, für den der geltende Missbrauchsbeschluss keine Lösung bietet. Es handelt sich um die in letzter Zeit auch in der Öffentlichkeit viel diskutierte Frage der Mietzinssenkung bei sinkenden Kosten, insbesondere bei einer Senkung der Hypothekarzinse. Dazu sind im Nationalrat in der Frühjahrssession 1976 zwei parlamentarische Vorstösse eingereicht worden (Motion der Sozialdemokratischen Fraktion vom 1. März 1976, vom Nationalrat als Postulat überwiesen am 10. Juni 1976; Motion Grobet vom 17. März 1976, vom Nationalrat erheblich erklärt am 25. Juni 1976). Kritisiert wird vor allem, dass der Mieter nach der heutigen Regelung keine Möglichkeit hat, eine Weitergabe von Kostensenkungen zu erwirken. In letzter Zeit sind allerdings in der Presse teilweise Stimmen laut geworden, die den Zusammenhang zwischen Kostensteigerungen und Mietzinserhöhungen und dementsprechend auch den Anspruch des Mieters auf eine Weitergabe von Kostensenkungen in Frage stellen. Der vorne angestellte Vergleich zwischen den Änderungsraten von Mieten, Hypotheken und Konsumentenpreisen (vgl. Abschn. 121) zeigt jedoch deutlich, dass ein solcher Zusammenhang besteht. Der Bundesrat ist deshalb der Ansicht, dass hier eine echte Lücke im System der Missbrauchsgesetzgebung besteht und unterbreitet einen entsprechenden Ergänzungsvorschlag.

### **135 Die Anfechtungsmöglichkeit nach Abschluss des Mietvertrags (Art. 17 Missbrauchsbeschluss)**

Von Vermieterseite wird die Bestimmung von Artikel 17 Missbrauchsbeschluss seit jeher scharf kritisiert, wonach ein vertraglich vereinbarter Mietzins sofort nach Vertragsabschluss angefochten werden kann. Es wird geltend gemacht, diese

Bestimmung verstosse gegen Treu und Glauben. In der Tat entspricht es nicht dem wünschbaren Verhalten zwischen zwei Vertragsparteien, wenn der Mieter kurz nach Vertragsabschluss den vereinbarten Mietzins als missbräuchlich ansicht und vielleicht sogar die Vertragsverhandlungen bereits unter diesem geheimen Vorbehalt führt. Andererseits werden erfahrungsgemäss bei Mieterwechsel die grössten Mietzinserhöhungen vorgenommen. Würde Artikel 17 gestrichen, so gäbe es gegen solche Erhöhungen, selbst wenn sie missbräuchlich sind, kein Rechtsmittel mehr. Auch anlässlich einer späteren Mietzinserhöhung könnten sie nicht mehr überprüft werden. Artikel 17 hat in der Praxis keine grosse Bedeutung erlangt. Durch seine Streichung würde jedoch eine Lücke im System des Missbrauchsbeschlusses entstehen, welche es dem Vermieter ermöglichen würde, unter Ausnutzung der Marktlage bei einem Mieterwechsel auch missbräuchliche Mietzinserhöhungen durchzusetzen. Der Bundesrat ist deshalb nach gründlicher Prüfung zum Schluss gekommen, dass Artikel 17 beibehalten werden soll.

### **136 Indexgebundene und gestaffelte Mietzinse (Art. 9 und 10 Missbrauchsbeschluss)**

Von Mieterseite wurde bereits bei Erlass der Missbrauchsgesetzgebung gefordert, die Vereinbarung indexgebundener und gestaffelter Mietzinse sei zu untersagen, da der Mieter bei solchen Mietverträgen in der Regel eine langfristige und nur schwer überblickbare Bindung eingehe. Andererseits kann aber der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags, vor allem bei Geschäftsmieten, durchaus auch im Interesse des Mieters liegen. Darüber hinaus wurde in den entsprechenden Artikeln 9 und 10 Missbrauchsbeschluss ausdrücklich präzisiert, dass auch indexgebundene und gestaffelte Mietzinse angefochten werden können, wenn sie sich gemäss den materiellen Kriterien der Artikel 14 und 15 als missbräuchlich erweisen. Der Schutz des Mieters ist damit genügend gewährleistet; ein allgemeines Verbot dieser Verträge drängt sich nicht auf.

### **14 Grundzüge der Neuordnung**

#### **141 Verlängerung**

Der geltende Missbrauchsbeschluss wurde vom Parlament auf fünf Jahre befristet. Ursprünglich bestand die Absicht, diese fünf Jahre dazu zu benützen, für den Mieterschutz in der Schweiz eine dauernde Regelung zu suchen. Dieses Vorhaben musste jedoch aus verschiedenen Gründen vorerst zurückgestellt werden. Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Rezession und die nicht in diesem Ausmass erwartete Wende auf dem Wohnungsmarkt erforderten eine neue Überprüfung des mieterschutzpolitischen Instrumentariums; gleichzeitig wurde das System des Mieterschutzes in der Schweiz auf politischer Ebene durch die Einreichung der Mieterschutzinitiative grundsätzlich zur Diskussion gestellt. Wie bereits erwähnt, sind die Vorarbeiten für eine Gesamtrevision des Mietrechts im

Obligationenrecht im Gang. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft werden müssen, wie weit der verfassungsrechtliche Auftrag von Artikel 34<sup>septus</sup> Absatz 2 BV allenfalls im Rahmen des Obligationenrechts erfüllt werden könnte.

Unter diesen Umständen scheint es angebracht, den Missbrauchsbeschluss für einmal noch in der Form eines befristeten Bundesbeschlusses zu verlängern. Nach der Volksabstimmung über die Mieterschutzinisitiativ und einen eventuellen Genvorschlag der Bundesversammlung wird man klarer sehen, in welcher Richtung der Mieterschutz in der Schweiz weitergeführt werden soll.

#### **142 Anfechtung aufgrund einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, insbesondere einer Kostensenkung**

Aufgrund der heutigen Regelung kann der Mieter den Mietzins nur bei Vertragsabschluss (Art. 17 Missbrauchsbeschluss) sowie anlässlich einer Mietzinserhöhung (Art. 18 Missbrauchsbeschluss) als missbräuchlich anfechten. Er hat jedoch kein Rechtsmittel, um eine Weitergabe von Kostensenkungen durchzusetzen. Bei Erlass des Missbrauchsbeschlusses wurde die Möglichkeit ausser acht gelassen, dass ein Mietobjekt nicht nur infolge von Mietzinserhöhungen, sondern auch infolge sinkender Eigentümerlasten im Laufe der Zeit einen missbräuchlichen Ertrag abwerfen kann. Heute ist dieser Sachverhalt vor allem im Zusammenhang mit den Hypothekarzinssenkungen der letzten Monate aktuell geworden (vgl. Tabelle in Abschn. 121), und es ist angezeigt, diese Lücke im Missbrauchsbeschluss zu schliessen. Nach dem Vorschlag des Bundesrates (Art. 19 neu Missbrauchsbeschluss) erhält der Mieter das Recht, den Mietzins bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten, wenn er die begründete Vermutung hegt, dass der Vermieter infolge einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, insbesondere wegen einer Kostensenkung, einen unangemessenen Ertrag aus dem Mietobjekt erzielt.

Diese Bestimmung lässt sich ohne Schwierigkeiten in das System des Missbrauchsbeschlusses einfügen, da sie lediglich das Gegenstück zu Artikel 15 Buchstabe b Missbrauchsbeschluss darstellt, wonach Kostensteigerungen auf den Mieter überwälzt werden können. Wie die Mietzinsentwicklung der letzten Jahre zeigt, haben die Vermieter von dieser Möglichkeit in der Regel Gebrauch gemacht. Das Ansteigen des Hypothekarzinsfusses führte teilweise zu so beträchtlichen Mietzinserhöhungen, dass der Bundesrat sich veranlasst sah, in Artikel 9 Absatz 2 der Verordnung zum Missbrauchsbeschluss den höchstzulässigen Überwälzungssatz von  $3\frac{1}{2}$  Prozent Mietzinssteigerung bei  $\frac{1}{4}$  Prozent Hypothekarzins erhöhung bindend festzulegen. Wie der Bundesrat in seiner Antwort auf eine Einfache Anfrage von Nationalrat Gassmann vom 18. März 1976 präzisiert, ist allerdings eine Erhöhung des Mietzinses im Zusammenhang mit einer Hypothekarzinssteigerung nur soweit zulässig, als dadurch der Mietzins nicht aus einem andern Grund nach den Artikeln 14 und 15 Missbrauchsbeschluss missbräuchlich wird. Kann der Vermieter die durch eine Hypothekarzinssteigerung bedingte

Mehrbelastung mit einer geringeren Erhöhung des Mietzinses auffangen, so darf er nur einen entsprechend geringeren Prozentsatz auf den Mieter überwälzen.

Der gleiche Grundsatz gilt auch für den neuen Artikel 19. Diese Bestimmung stellt eine reine *Verfahrensregel* dar, die es dem Mieter gestattet, den Mietzins auch unabhängig von einer Erhöhung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten. Die Zulässigkeit des Mietzinses beurteilt sich aber weiterhin *ausschliesslich nach den in den Artikeln 14 und 15 Missbrauchsbeschluss niedergelegten materiellen Kriterien, an denen nichts geändert wird*. Ein uneingeschränktes Recht des Mieters, die Weitergabe von Kostensenkungen zu verlangen, würde das System des Missbrauchsbeschlusses sprengen, insbesondere könnte ein Widerspruch zu Artikel 15 Buchstabe a Missbrauchsbeschluss entstehen, wonach orts- oder quartierübliche Mietzinse nicht missbräuchlich sind.

Im Vernehmlassungsverfahren wurde verschiedentlich angeregt, die neue Anfechtungsmöglichkeit des Mieters solle auf den klar erfassbaren Fall von Hypothekarzinssenkungen beschränkt werden. Es ist vorauszusehen, dass Artikel 19 hauptsächlich im Zusammenhang mit Senkungen des Hypothekarzinsfusses Anwendung finden wird. Ähnlich wie das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit lässt die allgemeine Formulierung «wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen» dem Ermessen einen weiten Spielraum. Eine ausdrückliche Erwähnung der Hypothekarzinse würde im übrigen das Kostenelement zu stark betonen und könnte irrtümlicherweise die Meinung aufkommen lassen, Hypothekarzinssenkungen müssten automatisch an den Mieter weitergegeben werden.

Unter dem Begriff der «Berechnungsgrundlagen» für den Mietzins sind in erster Linie die in Artikel 14 und insbesondere Artikel 15 Missbrauchsbeschluss aufgezählten Kriterien für die Beurteilung des Mietzinses zu verstehen. Ausser den Hypothekarzinse können auch andere Eigentümerlasten sinken, so z.B. die öffentlichen Abgaben, die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und alle andern Kosten, die bei einer Erhöhung auf den Mieter überwälzt werden können. Denkbar ist auch, dass ein Mietzins, bei welchem die Nebenkosten inbegriffen sind, bei einer Senkung dieser Nebenkosten z. B. infolge einer wesentlichen Verbilligung des Heizöls missbräuchlich wird. Unter den Begriff der Berechnungsgrundlagen fallen im übrigen nicht nur die Kostensenkungen. Infolge der grössten Fluidität auf dem Wohnungsmarkt ist es auch möglich, dass z.B. in Quartieren mit überaltertem Wohnungsbestand wegen des Wegzugs von ausländischen Arbeitskräften die quartierüblichen Mietzinse, aber auch die Kaufpreise gewisser Liegenschaften fallen. Dasselbe gilt für neuere Wohnungen in Gebieten mit grossem Leerwohnungsbestand. In diesen Fällen haben die Mieter die Möglichkeit, aufgrund der neuen Bestimmung eine Anpassung ihres Mietzinses an die Marktverhältnisse zu verlangen.

Im Falle einer Anfechtung aufgrund von Artikel 19 hat der Vermieter der Schlichtungsstelle alle sachdienlichen Unterlagen für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses vorzulegen.

In bezug auf den Zeitpunkt, auf welchen die Mietzinssenkung in Kraft treten soll, erübrigts es sich, eine ausdrückliche Bestimmung in den Missbrauchsbeschluss aufzunehmen. Grundsätzlich wird dies – analog zur Mietzinserhöhung – der nächste Kündigungstermin sein. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle kann ein anderer Zeitpunkt auf dem Vergleichswege vereinbart werden. Vor der richterlichen Behörde gilt Artikel 23 Absatz 2 Missbrauchsbeschluss, d.h. es bleibt dieser Behörde überlassen, zu entscheiden ob, in welchem Umfang, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Mietzinssenkung verlangt werden kann.

#### **143 Kündigungsschutz**

(Art. 28 Abs. 3 Missbrauchsbeschluss)

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird der Bundesrat das Problem eines generellen Ausbaus des Kündigungsschutzes längerfristig im Rahmen einer Totalrevision des Mietrechts im Obligationenrecht überprüfen. Anlässlich der Revision des Missbrauchsbeschlusses soll jedoch eine offensichtliche Lücke geschlossen werden, die sich erst in der praktischen Anwendung gezeigt hat. Nach Artikel 28 Absatz 3 Missbrauchsbeschluss geniesst der Mieter einen zweijährigen Kündigungsschutz, wenn der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde verzichtet oder im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil unterliegt. Für den Fall eines Vergleichs vor der Schlichtungsstelle wurde jedoch kein Kündigungsschutz vorgesehen. Angesichts der Tatsache, dass durchschnittlich 80 Prozent der Anfechtungen mit einem Vergleich enden, sollte der Kündigungsschutz auf diesen Tatbestand ausgedehnt werden. Den Schlichtungsstellen sind in der Tat einige Fälle bekannt geworden, in welchen der Mieter im Anschluss an das erfolgreiche Schlichtungsverfahren die Kündigung erhielt. Auch wenn es sich dabei nur um negative Ausnahmehrscheinungen handeln dürfte, scheint es doch angezeigt, dieses gegen den Grundgedanken des Missbrauchsbeschlusses verstossende Verhalten zu verhindern. Der Einwand, dass damit die Vergleichsbereitschaft des Vermieters wesentlich beeinträchtigt werde, ist nicht gerechtfertigt; mit dieser neuen Bestimmung sollen ja gerade jene Vermieter erfasst werden, die sich nur im Hinblick auf die Möglichkeit der Kündigung zu einem Vergleich bereitfinden. Zu beachten ist ferner, dass wichtige Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses, so vor allem infolge Vertragsverletzung durch den Mieter sowie bei Eigenbedarf oder Verkauf der Liegenschaft nach Artikel 28 Absatz 3 Missbrauchsbeschluss weiterhin vorbehalten bleiben.

#### **144 Strafbestimmungen**

Eine weitere Lücke im Kündigungsschutz weisen auch die Strafbestimmungen in Artikel 31 Missbrauchsbeschluss auf. Nach Artikel 31 Absatz 1 macht sich strafbar, «wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der spätere Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht,

Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten». Die Kündigung selbst, die im Hinblick auf eine beabsichtigte Anfechtung erfolgt, ist jedoch nicht mit Strafe bedroht. Der Bundesrat schlägt eine entsprechende Ergänzung von Artikel 31 vor.

## **15 Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens**

Der Entwurf zum vorliegenden Bundesbeschluss ist durch eine interdepartementale Arbeitsgruppe vorbereitet worden. Im Auftrag des Bundesrates führte das Bundesamt für Wohnungswesen bei den Kantonen, politischen Parteien und interessierten Organisationen am 18. und 19. August 1976 ein mündliches Vernehmlassungsverfahren durch. Die am Vernehmlassungsverfahren beteiligten Institutionen erhielten zudem Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme, allerdings innerhalb einer infolge der Dringlichkeit sehr kurz bemessenen Frist.

### **151 Verlängerung**

Die vorgesehene Verlängerung des Missbrauchsbeschlusses stiess im allgemeinen auf Zustimmung, zum Teil wäre allerdings eine Befristung auf nur zwei bis drei Jahre vorgezogen worden. Von verschiedener Seite wurde der Wunsch geäussert, dass die neue Frist dazu benutzt werden solle, für den Mieterschutz eine unbefristete Regelung im ordentlichen Recht zu schaffen.

### **152 Anfechtung bei Änderung wesentlicher Berechnungsgrundlagen**

Diese Bestimmung wurde von den Kantonen, den den Mieter nahestehenden Verbänden sowie von fast allen politischen Parteien im Grundsatz begrüsst. Hingegen stiess sie bei sämtlichen den Vermietern nahestehenden Verbänden sowie bei einer politischen Partei auf Ablehnung.

Von den Gegnern der neuen Bestimmung wurde vor allem geltend gemacht, eine Verschärfung des Missbrauchsbeschlusses zugunsten des Mieters sei aufgrund der heutigen Lage auf dem Wohnungsmarkt unangebracht; die neue Bestimmung bringe einen weiteren Schritt in Richtung Mietzinskontrolle und Kostenmiete und werde eine kontraproduktive Wirkung haben.

Im Vorentwurf war vorgesehen, dass der Mieter aufgrund einer blossen Vermutung der Änderung wesentlicher Berechnungsgrundlagen den Mietzins anfechten könne. Von verschiedener Seite wurde gefordert, dass der Mieter konkrete Gründe für die Anfechtung anführen müsse. Demgegenüber machte die Mieterseite geltend, es sei dem Mieter nicht möglich, sich ohne Mithilfe des Vermieters konkrete Angaben über die Änderung der Berechnungsgrundlagen des Mietzinses zu beschaffen. Bei der Überarbeitung von Artikel 19 wurde versucht, diesen Einwänden Rechnung zu tragen.

Von verschiedener Seite wurde beanstandet, dass Artikel 19 allgemein von einer «wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen» spricht, und es wurde verlangt, das Anfechtungsrecht des Mieters sei auf den klar erfassbaren Fall der Hypothekarzinssenkung zu beschränken. Demgegenüber befürchtete eine Organisation, dass die ausdrückliche Erwähnung der Hypothekarzinsen zu einem Automatismus führen würde, der sich schliesslich zu ungünstigen des Mieters auswirke, indem der Vermieter jeden möglichen Aufschlag nach oben vornehmen werde, um von einer Hypothekarzinssenkung nicht auf einem zu tiefen Niveau überrascht zu werden. Von Mieterseite wurde demgegenüber beantragt, das Anfechtungsrecht des Mieters sei nicht an eine Kostensenkung zu binden, sondern generell an den Tatbestand zu knüpfen, dass die Liegenschaft einen unangemessenen Ertrag abwerfe.

Im Vorentwurf war vorgesehen, dass der Mieter bei einer Kostensenkung vom Vermieter schriftlich Auskunft über die Zusammensetzung des Mietzinses verlangen könne. Diese Auskunft hätte der Vermieter innert Frist auf einem amtlichen Formular erteilen müssen. Dieses Verfahren wurde von verschiedenen Parteien und sämtlichen den Mieterorganisationen nahestehenden Verbänden als zu kompliziert beurteilt. Ferner wurde die detaillierte Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter kritisiert. Von Mieterseite wurde dagegen diese Auskunftspflicht für unerlässlich gehalten. In der überarbeiteten Fassung von Artikel 19 ist diesen Einwänden so gut als möglich Rechnung getragen worden.

Verschiedene Kantone, Parteien sowie die den Mieterorganisationen nahestehenden Organisationen beantragten in Artikel 19 einen Kündigungsschutz für den Mieter während der Zeit des erwähnten Auskunftsverfahrens einzubauen. Dieses Anliegen ist mit der Neuformulierung von Artikel 19 hinfällig geworden.

Verschiedene Einzelfragen, so z. B. zum Verhältnis von Artikel 19 zu den Artikeln 14 und 15 Missbrauchsbeschluss, zum Zeitpunkt der Mietzinssenkung usw. sind überprüft und in dieser Botschaft beantwortet worden.

### **153      Kündigungsschutz (Art. 28)**

Verschiedene Kantone sowie sämtliche den Mieterorganisationen nahestehenden Verbände und Parteien beantragten einen Ausbau des Kündigungsschutzes in der Missbrauchsgebung. Die Mieterorganisationen schlugen eine Ergänzung des Missbrauchsbeschlusses durch einen Abschnitt über *missbräuchliche Kündigungen* vor. Demnach wären Kündigungen missbräuchlich – und damit nichtig –, «wenn sie dazu dienen, dem Hauseigentümer einen unangemessenen Vorteil zu verschaffen oder den Mieter an der Wahrnehmung gesetzlicher oder vertraglicher Rechte zu hindern oder wegen in der Vergangenheit zur Wahrung seiner Rechte ergriffenen Massnahmen zu benachteiligen». Diese Generalklausel würde durch eine Enumeration missbräuchlicher bzw. nicht missbräuchlicher Kündigungen ergänzt. Aus

den bereits erwähnten Gründen fanden diese Vorschläge bei der gegenwärtigen Revision des Missbrauchsbeschlusses keine Berücksichtigung; sie werden aber im Zusammenhang mit der Revision des Kündigungsschutzes im OR sorgfältig geprüft werden.

Weiter wurde eine sachliche Ausdehnung des heutigen Kündigungsschutzes gemäss Artikel 28 Absatz 3 Missbrauchsbeschluss auf den Fall des Vergleichs vor der Schlichtungsstelle und eine zeitliche Ausdehnung auf vier bis fünf Jahre gefordert. Diesen Anliegen ist teilweise Rechnung getragen worden.

#### **154 Strafbestimmungen (Art. 31)**

Die Mieterverbände sowie eine Partei verlangten eine Ergänzung von Artikel 31 in dem Sinne, dass nicht nur die Androhung der Kündigung, sondern auch die Kündigung selbst im Hinblick auf ein Anfechtungsverfahren strafbar sein sollte. Ferner wurde vorgeschlagen, dass auch offensichtlich missbräuchliche Mietzinsforderungen unter Strafe gestellt werden sollten. Diesen Anregungen ist bei der Überarbeitung des Entwurfs teilweise entsprochen worden.

#### **155 Weitere Bestimmungen**

Von den zahlreichen weiteren Anregungen, die im Vernehmlassungsverfahren vorgebracht wurden, seien hier nur die wichtigsten erwähnt:

##### *Artikel 9 und 10*

Sämtliche Mietverbände sowie eine politische Partei beantragten ein Verbot sowohl der indexgebundenen als auch der gestaffelten Mietzinse.

##### *Artikel 12*

Die Mieterverbände, eine Partei sowie ein Kanton verlangten die Aufnahme einer ausdrücklichen Bestimmung, wonach der Mieter den Vertrag vorzeitig auflösen könnte, wenn er dem Vermieter einen «ehrbaren und zahlungsfähigen Nachfolger» («un successeur honorable et solvable») präsentiere.

##### *Artikel 15*

Sämtliche den Mieter nahestehenden Verbände und Parteien sowie einige Kantone verlangten die Streichung des Kriteriums der «Orts- oder Quartiersüblichkeit» (Art. 15 Bst. a). Teilweise wurde auch angeregt, diesen Begriff genauer zu umschreiben.

Von den Mieterorganisationen sowie von einer politischen Partei wurde auch die Streichung von Artikel 15 Buchstabe *d* (Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals) verlangt.

#### *Artikel 17*

Die den Vermietern nahestehenden Verbände sowie einige Parteien beantragten die Streichung von Artikel 17 (Anfechtungsmöglichkeit nach Abschluss des Mietvertrages).

#### *Artikel 18–20 (alt)*

Von Mieterseite wurde eine Umkehrung der Parteirollen im Anfechtungsverfahren angeregt: Falls der Mieter einer Mietzinserhöhung nicht ausdrücklich zustimmt, müsste der Vermieter an die Schlichtungsstelle gelangen.

Ferner wurde beantragt, dass ein Doppel des amtlichen Formulars, mit welchem eine Mietzinserhöhung mitgeteilt wird, einer kantonalen Amtsstelle einzusenden sei, welche von Amtes wegen gegen missbräuchliche Erhöhungen einschreiten solle.

Keines dieser Begehren blieb unbestritten. Aus den bereits dargelegten Gründen (vgl. Abschn. 13) hat der Bundesrat darauf verzichtet, eine entsprechende Änderung des Missbrauchsbeschlusses vorzusehen.

## **2        Besonderer Teil: Erläuterungen zu den geänderten Gesetzesartikeln**

#### *Artikel 14 Absatz 1*

Die in diesem Artikel vorgenommene Änderung ergibt sich aus der neuen Bestimmung von Artikel 19. Der Ausdruck «festgelegt werden» steht eindeutig im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung. Mit der neuen Formulierung wird verdeutlicht, dass ein missbräuchlicher Ertrag nicht nur durch eine Mietzinserhöhung, sondern auch durch die unveränderte Beibehaltung des alten Mietzinses trotz wesentlicher Veränderung der Berechnungsgrundlagen entstehen kann.

#### *Artikel 18 Sachüberschrift, Absatz 2*

Im neugefassten Artikel 18 werden die geltenden Artikel 18 und 19 zu einem Artikel vereint und die Sachüberschrift entsprechend gekürzt. Dadurch kann unter dem freigewordenen Artikel 19 die Anfechtung bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen systematisch richtig eingeordnet werden. Es werden nur redaktionelle Änderungen gemacht.

*Artikel 19 Sachüberschrift, Absatz 1 und Absatz 2 (neu)*

Dieser Artikel wurde bei der Darstellung der Grundzüge der Neuordnung bereits ausführlich kommentiert. Die Änderung der Sachüberschrift ist notwendig, da der alte Artikel 19 eine andere Materie regelte.

*Artikel 28 Absätze 1 und 3*

Die Änderung in Artikel 28 Absatz 1 steht im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 19: Neben den Tatbeständen von erstmaliger Vermietung und Mieterwechsel müssen nun neu auch die Rechtsfolgen bei Anfechtung wegen wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen geregelt werden.

Der Vorbehalt der Weiterziehung an die richterliche Behörde bedeutet eine notwendige Präzisierung, die jedoch nicht im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 19 steht.

In Artikel 28 Absatz 3 wird der zweijährige Kündigungsschutz neu auf den Fall ausgedehnt, in dem eine Einigung vor der Schlichtungsstelle zustandekommt.

*Artikel 31 Absatz 1*

Neben der Kündigungsdrohung wird neu auch die Kündigung selbst unter Strafe gestellt, falls nachgewiesen werden kann, dass sie darauf zurückzuführen ist, dass der Mieter seine Rechte gemäss diesem Beschluss wahrnehmen will. Gedacht wird dabei z.B. an den Fall, dass der Mieter den Vermieter ersucht, den Mietzins infolge wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen zu senken und ihm gleichzeitig ankündigt, andernfalls werde er an die Schlichtungsstelle gelangen. Es wäre nun nicht richtig, wenn der Vermieter sich durch die Androhung einer Kündigung strafbar macht, nicht aber dadurch, dass er diese Kündigung wirklich ausspricht.

*Artikel 34*

Der alte Artikel 34, der die Rückwirkung gewisser Bestimmungen bei Inkrafttreten des Missbrauchsbeschlusses regelte, ist durch den Zeitablauf hinfällig geworden. An seiner Stelle wird zur Verdeutlichung mit einem neuen Artikel 34 auf den Preisüberwachungsbeschluss hingewiesen.

*Artikel 35*

Der Missbrauchsbeschluss wird um rund fünfeinhalb Jahre verlängert (7.Juli 1977 bis 31.Dezember 1982). Die fünfeinhalbjährige Frist wurde gewählt, um den Beschluss auf das Jahresende auslaufen zu lassen.

### **3 Finanzielle und personelle Auswirkungen**

#### **31 Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

#### **32 Personelle Auswirkungen**

Personelle Auswirkungen ergeben sich keine.

### **4 Verfassungsmässigkeit**

Die Vorlage stützt sich auf Artikel 34<sup>septies</sup> Absatz 2 BV, der den Bund zum Erlass von Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter ermächtigt. Da wie ausgeführt, der Missbrauchsbeschluss trotz des Wegfalles einer ausgeprägten Notlage weitergeführt werden soll, bildet die in Artikel 64 BV enthaltene allgemeine Zivilrechtskompetenz des Bundes eine weitere Grundlage.

Schliesslich bildet Artikel 64<sup>bis</sup> BV die Grundlage für die Strafbestimmungen.

**Bundesbeschluss  
über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen  
Änderung vom**

*Die Bundesversammlung  
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 4. Oktober 1976<sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

I

Der Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972<sup>2)</sup> über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen wird wie folgt geändert:

*Ingress*

gestützt auf die Artikel 34<sup>septies</sup> Absatz 2, 64 und 64<sup>bis</sup> der Bundesverfassung<sup>3)</sup>,

...

*Art. 14 Abs. I*

1) Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein unangemessener Ertrag aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum erzielt wird.

*Art. 18 Sachüberschrift, Abs. 2  
Bei Mietzinserhöhungen*

2) Die Mietzinserhöhung wird mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt. Aus diesem muss ersichtlich sein, dass der Mieter die Mietzinserhö-

1) BBI 1976 III 849

2) SR 221.213.1

3) SR 101

hung innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten kann.

*Art. 19 Sachüberschrift, Abs. 1 und Abs. 2 (neu)*  
*Bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen*

1 Hat der Mieter Grund zur Annahme, dass der Vermieter infolge einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 14 und 15 dieses Beschlusses unangemessenen Ertrag aus dem Mietgegenstand zieht, so kann er den Mietzins bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten.

2 Der Vermieter muss der Schlichtungsstelle alle sachdienlichen Unterlagen für die Beurteilung des Mietzinses vorlegen.

*Art. 28 Abs. 1 und 3*

1 Kommt vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich des Mietzinses oder der anderen Forderung keine Einigung zustande, so gilt die Mietzinserhöhung oder die andere Forderung als nicht zulässig; bei erstmaliger Vermietung, bei Mieterwechsel oder bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen gilt hingegen der vereinbarte Mietzins oder die vereinbarte andere Forderung als zulässig, unter Vorbehalt des Weiterzugs an die zuständige richterliche Behörde nach Absatz 2.

3 Kommt vor der Schlichtungsstelle eine Einigung zustande, verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder zu einem erheblichen Teil, so ist eine Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach den Artikeln 259 Absatz 2, 261 Absatz 2, 265, 266, 267c und 269 des Obligationenrechts<sup>1)</sup>. Bei Pachtverhältnissen gelten die Artikel 281 Absatz 2, 290a, 291, 293, 294 und 295 des Obligationenrechts<sup>1)</sup> sinngemäss.

*Art. 31 Abs. 1*

1 Wer dem Mieter kündigt, weil dieser seine ihm aufgrund dieses Beschlusses zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will,

wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzins oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten,

<sup>1)</sup> SR 220

wer Mietzinse oder sonstige Forderungen, die von der Schlichtungsstelle oder der zuständigen richterlichen Behörde abgelehnt worden sind, in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht,

wird, sofern nicht nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch eine schwere Strafe angedroht ist, mit Haft oder Busse bestraft.

*Gliederungstitel vor Art. 34*

### **III Vorübergehende Ausdehnung des Geltungsbereiches**

*Art. 34*

Während der Geltungsdauer des Bundesbeschlusses vom 19. Dezember 1975<sup>1)</sup> über die Preisüberwachung ist dieser Beschluss in Abweichung von den Artikeln 2 und 3 in allen Gemeinden anwendbar.

*Gliederungstitel vor Art. 35*

### **IV Geltungsdauer**

*Art. 35*

Dieser Beschluss gilt bis 31. Dezember 1982.

## II

<sup>1)</sup> Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich, er untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2)</sup> Er tritt am 7. Juli 1977 in Kraft.

**Botschaft über die Verlängerung und Änderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen  
gegen Missbräuche im Mietwesen Vom 4. Oktober 1976**

In Bundesblatt

Dans Feuille fédérale

In Foglio federale

Jahr 1976

Année

Anno

Band 3

Volume

Volume

Heft 44

Cahier

Numero

Geschäftsnummer 76.084

Numéro d'affaire

Numero dell'oggetto

Datum 08.11.1976

Date

Data

Seite 849-872

Page

Pagina

Ref. No 10 046 868

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dall'Archivio federale svizzero.