

11215

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über dringliche Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

(Vom 24. April 1972)

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

Wir beehren uns, Ihnen den Entwurf zu einem dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen zu unterbreiten.

Übersicht

Mit den am 5. März 1972 von Volk und Ständen angenommenen neuen Verfassungsartikeln 34^{sexies} und 34^{septies} wurden dem Bund auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietwesens neue Aufgaben übertragen.

Nach Artikel 34^{sexies} soll der Bund das Wohnungsangebot, besonders das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, und die Eigentumsbildung an Wohnungen fördern. Der Entwurf zu einem Ausführungsgesetz zu dieser Verfassungsbestimmung (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) befindet sich zurzeit im Vernehmlassungsverfahren.

Auf dem Gebiet des Mietwesens ist der Bund nach Artikel 34^{septies} Absatz 1 der BV befugt, Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Inwieweit dieses Institut sich auswirkt, hängt ausschliesslich von der Vertragstätigkeit der Vermieter- und Mieterverbände und anderer Organisationen ab, die ähnliche Interessen vertreten. Der Bund kann diese Vertragstätigkeit, die erst vor verhältnismässig kurzer Zeit eingesetzt hat und nicht in allen Landesteilen gleich weit fortgeschritten ist, nicht erzwingen; doch kann er sie immerhin dadurch erheblich fördern, dass er auf dem Wege der Gesetzgebung das besondere Rechtinstitut des Rahmenmietvertrages zur Verfügung stellt. Die Vorlage über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen wird deshalb u. a. als wesentlichen Bestandteil eine entsprechende Ergänzung der Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete enthalten. Der Entwurf zu einem Bundes-

gesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen wird möglichst bald zur Vernehmlassung unterbreitet werden.

Nach Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV erlässt der Bund Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht.

Während die Ausführungsgesetze zu den Artikeln 34^{sexies} und 34^{septies} Absatz 1 der Bundesverfassung gegenwärtig vorbereitet werden, soll für die Ausführung von Artikel 34^{septies} Absatz 2 dieser dringliche Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen so rasch als möglich in Kraft gesetzt werden.

Allgemeiner Teil

1 Die Ausgangslage

11 Die zeitliche Dringlichkeit

Artikel 34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung ist zwingend gefasst. Er verpflichtet den Bund, zur Bereitstellung einer in Zeiten der Wohnungsnot anzuwendenden Missbrauchsgesetzgebung, wobei das Abstimmungsergebnis (1057400 Ja gegen 180000 Nein) ein rasches Handeln als nötig erscheinen lässt. Es soll damit auch die Unsicherheit über die Ausgestaltung der kommenden Mieterschutzgesetzgebung behoben und vermieden werden, dass in der Zwischenzeit missbräuchliche Mieten und Forderungen durchgesetzt werden.

Aus diesen Gründen unterbreiten wir den Entwurf zu einem *dringlichen* Bundesbeschluss, der aus verfassungsrechtlichen Gründen befristet werden muss. Die Befristung bedeutet nicht, dass die Vorschriften nach einer gewissen Zeit ohne Möglichkeit der Erneuerung wegfallen müssen. Das würde nach Artikel 89 ^{bis} Absatz 2 BV nur im Falle eines Referendums mit anschliessender Verwerfung in der Volksabstimmung zutreffen. Im Gegensatz zu den früheren Verfassungsartikeln über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen handelt es sich bei Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV um eine unbefristete Verfassungsbestimmung. Mit diesem dringlichen Bundesbeschluss sollen Erfahrungen für die spätere Gesetzgebung gesammelt werden.

In den nachfolgenden Ausführungen wird kurz auf die Wohnungsnot und den Mangel an Geschäftsräumen – zwei Begriffe, die nunmehr in der Verfassung verankert sind – und auf die Lage im Mietzinswesen eingetreten.

12 Wohnungsnot und Mangel an Geschäftsräumen

Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind in der Botschaft vom 30. Juni 1971 über die Ergänzung der Bundesverfassung durch die Artikel 34^{sexies} und 34^{septies} (BB1 1971 I 1657) ausführlich dargestellt worden. Zusammen-

menfassend ist daran zu erinnern, dass seit 1950 rund 1 Million Wohnungen neu erstellt wurden, was praktisch die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes der Schweiz ausmacht. Nach den inzwischen bekanntgewordenen Ergebnissen der Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1970 ist die Wohnbevölkerung der Schweiz von 1960 bis 1970 um 15 Prozent, der Wohnungsbestand jedoch um 30 Prozent gewachsen.

Die in der Botschaft vom 30. Juni 1971 gemachte Feststellung, wonach der verfügbare Wohnraum pro Kopf der Bevölkerung seit dem letzten Weltkrieg laufend zugenommen hat, gilt auch für die Agglomerationen. Besonders aufschlussreich ist das Beispiel der Stadt und der Agglomeration Zürich. Die Bevölkerung dieser Agglomeration hat von 1960 bis 1970 um 64 300 Personen, der Wohnungsbestand jedoch um 70 700 Einheiten zugenommen (Stat. Jahrbuch der Schweiz, 1971, Seite 17; Volkswirtschaft, Heft 2, verschiedene Jahrgänge). Dagegen hat die Bevölkerung der Stadt Zürich von 1960 bis 1970 sogar um 17 530 Personen abgenommen; doch wurden in diesem Zeitraum im Gebiet der Stadt Zürich 22 450 neue Wohnungen erstellt (Stat. Jahrbuch der Schweiz, 1971, Seite 16, 18, 160, 161, 166; 1961, Seite 1968). Gesamthaft betrachtet überstieg in den letzten Jahren die Zahl der neu errichteten Wohnungen die Zahl des Bevölkerungszuwachses. Trotz dieser ausserordentlich hohen Wohnungsproduktion je Einwohner gelang es in den Ballungsräumen nicht, einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu erreichen. Die Wohnraumsprüche wuchsen schneller als die Wohnungsproduktion.

Die Ursachen für die rasch wachsende Beanspruchung von Wohnraum pro Kopf der Bevölkerung wurden in der Botschaft vom 30. Juni 1971 (S. 1669) erwähnt. Eine dieser Ursachen, nämlich die stärkere Haushaltbildung als Folge der Auflösung von Mehrgenerationenfamilien, kann aufgrund von seither bekanntgewordenen Zahlen der Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1970 veranschaulicht werden. Danach haben sich die Einerehaushaltungen von 1960 bis 1970 von 224 446 auf 402 900, also um 80 Prozent, vermehrt. Die Haushaltungen mit *einer* Person beanspruchen heute rund 20 Prozent des Wohnungsbestandes (Die Volkswirtschaft, Jan. 1972, S. 42).

Für die Wohnungsnot im Sinne der neuen Verfassungsbestimmung sind die Ursachen des Nachfrageüberhangs unerheblich; entscheidend ist die Tatsache, dass eine Wohnungsnot besteht. Als Gradmesser dafür gilt nach wie vor der Leerwohnungsstand, der die leerstehenden, *vermietbaren* Wohnungen erfasst, soweit sie für den eigentlichen Wohnungsmarkt in Betracht kommen. Gemessen an der Leerwohnungsziffer ist das Angebot trotz der hohen Wohnungsproduktion ungenügend. Der Leerwohnungsstand zeigt für die letzten drei Jahre folgendes Bild:

Leerwohnungsvorrat in Prozenten des Wohnungsbestandes am 1. Dezember

Jahr	Städte mit		Gemeinden mit	
	100 000 und mehr Einw.	10 000 bis 100 000 Einw.	5 000 bis 10 000 Einw.	2 000 bis 5 000 Einw.
1969	0,05	0,20	0,42	0,56
1970	0,04	0,23	0,45	0,69
1971	0,07	0,18	0,42	0,44

Allerdings muss man der Leerwohnungsziffer als Gradmesser für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes mit gewissen Vorbehalten begegnen. Auch in den Ballungszentren mit minimalem Leerwohnungsbestand finden laufend Wohnungswechsel statt. Grundsätzlich kann die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes nur im Rahmen von Wohnregionen beurteilt werden. In zentralen Lagen der Ballungsräume kann die Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr befriedigt werden, weil der Raum für neue Wohnungen fehlt.

Mit «Wohnungsnot» lassen sich sehr unterschiedliche Tatbestände bezeichnen. Bei einer quantitativen Betrachtungsweise spricht man von Wohnungsnot, wenn das Angebot an Wohnungen den laufenden Bedarf nicht zu decken vermag. Ob dabei eine freistehende Wohnung noch zum Angebot gezählt werden kann oder nicht, hängt für den Nachfrager vom Weg zum Arbeitsplatz, zu den Schulen, zu den Versorgungseinrichtungen und den vorhandenen Verkehrsleistungen ab. Durch den stetigen Ausbau des Verkehrssystems rücken auch entferntere Regionen zu geeigneten Wohnzonen auf; die Wohnregionen werden erweitert und Wohnungsteilmärkte zusammengeschlossen. Die Entfernungen, die von den Pendlern zurückgelegt werden müssen, wachsen, und es stellt sich lediglich die Frage, welche Pendlerzeit noch als zumutbar angenommen werden kann. Von einem Wohnungsmangel kann daher nur dann gesprochen werden, wenn Wohnungen in einem tragbaren Umkreis vom Arbeitsplatz fehlen. Finden Nachfrager in diesem Umkreis keine geeignete Wohnung, so ist ein vorhandener Bedarf ungenügend gedeckt und die Freizügigkeit und das Recht auf Haushaltgründung eingeschränkt. In diesem Fall muss von Wohnungsnot gesprochen werden.

Eine Wohnung muss selbstverständlich auch eine angemessene Befriedigung des Wohnbedürfnisses ermöglichen. Zu diesem Zweck müssen ein minimaler Standard, eine minimale Grösse und eine minimale Raumzahl im Verhältnis zur Familiengrösse angeboten werden. Dabei ist zwischen einer wünschbaren und einer sachlichen Eignung einer Wohnung zu unterscheiden. Es ist also möglich, dass, gemessen an der Zahl der nachfragenden Haushalte, genügend Wohnungen angeboten werden, dass aber bestimmte Wohnungskategorien fehlen und dadurch eine partielle Wohnungsnot entsteht, so z. B. für kinderreiche Familien, Alleinstehende und Betagte.

Für die Beurteilung des Geschäftsraummarktes stehen keine statistischen Unterlagen zur Verfügung. Die Nachfrage in guten Geschäftslagen wird das Angebot immer übersteigen. Die hohen Bodenpreise in den Kernzonen führen zu einer Umstrukturierung der Zusammensetzung der dort niedergelassenen Geschäfte. Ertragsschwache Betriebe müssen auf die Randzonen ausweichen. Die Strukturprobleme und die Erhaltung gesunder Kernzonen lassen sich nur durch eine entsprechende Stadtplanung bewältigen. Nur so kann auch ein ausreichendes Angebot von Geschäftsräumen an geeigneter Lage sichergestellt werden. Die Missbrauchsgesetzgebung soll nicht zur Strukturhaltung und damit zu einer Behinderung der Entwicklung führen. Sie soll jedoch Notlagen im Einzelfall lindern.

Für die Abgrenzung des Anwendungsbereiches der Missbrauchsgesetzgebung wäre eine genaue Kenntnis der Verhältnisse notwendig. Heute fehlen uns ausreichende Statistiken. Der Entwurf sieht deshalb vor, dass die Märkte für Wohnungen und Geschäftsräume durch volkswirtschaftliche und statistische Untersuchungen laufend überprüft werden und dass der Bundesrat bei der Durchführung dieses Beschlusses von einer Kommission beraten wird.

13 Das Mietzinsproblem

Über die Mietpreisentwicklung, insbesondere den beschleunigten Anstieg des Mietzinsindex seit 1968 und die dafür massgeblichen Ursachen, wurde ebenfalls in der Botschaft vom 30. Juni 1971 (S. 1670 ff.) berichtet. Inzwischen hat sich der Hypothekarzinssatz stabilisiert. Dagegen ist in bezug auf die Baukosten keine Entspannung zu erwarten. Die in der Botschaft vom 30. Juni 1971 festgehaltene Tendenz zur Steigerung dieser Kosten dürfte in den nächsten Jahren anhalten.

Der Mietzinsindex für die vor 1947 erstellten Wohnungen hat sich ungefähr gleich entwickelt wie jener für sämtliche Wohnungen (Erhöhung um 48 % bzw. 49 % im November 1971 gegenüber Mai 1966). Er gibt daher keinen Anhaltspunkt dafür, dass zwischen den Mietzinsen für Wohnungen aus den verschiedenen Bauperioden immer noch sehr grosse Unterschiede bestehen. Da die Ergebnisse der Mietzinsauswertung der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1970 noch nicht vorliegen, können diese Unterschiede lediglich anhand der statistischen Angaben einzelner Städte gezeigt werden.

So ergeben sich für die Stadt Genf, für die von Mai 1966 bis November 1971 eine Steigerung des Mietpreisindex sämtlicher Wohnungen um 64,8 Prozent ausgewiesen ist, aufgrund von Stichproben folgende durchschnittliche Mietpreise für 3-Zimmer-Wohnungen (4 pièces) per November 1971:

	Fr.
Vor 1947 erstellt	3042
Seit 1947 erstellt	3829
Im ersten Halbjahr 1971 erstellt	6948

(Aus: Informations statistiques Genève, Jan. 1972, S. 62.)

Nach Angaben des Statistischen Amtes der Stadt Zürich beliefen sich für den Oktober 1971 die durchschnittlichen Mietzinse für 3-Zimmer-Wohnungen, die vor 1947 erstellt wurden, auf 3005 Franken, für die von 1947 bis 1970 erstellten auf 4274 Franken und für die im zweiten Halbjahr 1970 und im ersten Halbjahr 1971 erstellten auf 7261 Franken. Es ergab sich daraus ein Mittelpreis von 3553 Franken, der dem Zürcher Mietindex zugrunde liegt. Durchschnittsmietzinse mit ähnlichen Diskrepanzen für Wohnungen aus verschiedenen Bauzeiten könnten auch für andere Städte angeführt werden.

Das Unbehagen ist unseres Erachtens zur Hauptsache auf diese Mietzinsunterschiede, also auf den Umstand zurückzuführen, dass auf dem Wohnungsmarkt für den gleichen Wohnwert ein ungleicher Betrag bezahlt werden muss und dass der Wohnungssuchende fast ausschliesslich auf die teuren Neubauwohnungen angewiesen ist. Nachdem von allen anderen Märkten die in den früheren Jahren hergestellten Güter weitgehend verschwunden sind, bestehen auf dem Wohnungsmarkt noch die zu den günstigen Kosten der früheren Bauperioden erstellten Wohnungen. Dieses Problem hat Anlass zu verschiedenen Lösungsvorschlägen (Verbilligung der Hypothekarzinsse auf Neubauwohnungen durch Ausgleichmassnahmen auf dem Bestand der Althypotheken, Schaffung einer Mietzinsausgleichskasse) gegeben, die auf ihre Durchführbarkeit untersucht werden.

2 Die Grundsätze des Beschlussentwurfes

21 Der verfassungsrechtliche Rahmen

Der neue Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV unterscheidet sich wesentlich von den früheren befristeten Verfassungszusätzen. Der letzte Verfassungszusatz vom 9. Oktober 1964 (AS 1964 1425), der bis zum 31. Dezember 1969 in Kraft stand, ermächtigte den Bund zum Erlass von Vorschriften über Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse sowie zum Schutz der Mieter. Er begründete damit die Befugnis des Bundes zur Bewirtschaftung der Mietzinse.

Die neue Verfassungsbestimmung verlangt dagegen *Vorschriften zum Schutz der Mieter gegen den Missbrauch*. Damit scheidet die Wiedereinführung einer *Mietzinskontrolle* oder eines ähnlichen Bewirtschaftungssystems von vornherein aus.

Nach dem Verfassungszusatz vom 9. Oktober 1964 war in den fünf Grossstädten und deren Agglomerationsgemeinden die Mietzinskontrolle spätestens auf Ende 1966, in den übrigen Gemeinden, soweit sie der Mietpreisbewirtschaftung unterstanden, auf den 1. Januar 1965 durch die *Mietzinsüberwachung* zu ersetzen. Dieses System ist nach dem zeitlichen Wegfall des Verfassungszusatzes durch einen Bundesbeschluss extra constitutionem (AS 1969 1297) bis am 19. Dezember 1970 verlängert worden. Die Mietpreisüberwachung war entsprechend dem Verfassungszusatz vom 9. Oktober 1964 darauf ausgerichtet, «die Vorschriften über die Mietzinse schrittweise zu lockern, soweit dies ohne wirtschaftliche

Störungen und soziale Härten möglich ist». Die Mietpreisüberwachung sollte den Übergang von der strengen Mietpreiskontrolle zu einem Zustand ohne staatliche Mietpreisvorschriften erleichtern. Zuzufolge der Ausrichtung auf diesen Auftrag und weil seit dem 19. Dezember 1970 eine staatliche Mietpreisbindung – mit Ausnahme der subventionierten Wohnungen – nicht mehr besteht, ist das frühere Überwachungssystem nicht geeignet, ohne weiteres in die in Ausführung von Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV zu schaffende *Missbrauchsgesetzgebung* übernommen zu werden.

Das Problem der Bekämpfung von Missbräuchen ist unserer Gesetzgebung und Rechtsprechung bekannt. Nach Artikel 2 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches findet der offenbare Missbrauch eines Rechtes keinen Rechtsschutz. Nach den allgemeinen Grundsätzen des Obligationenrechtes werden der Vertragsfreiheit durch die öffentliche Ordnung, die guten Sitten und das Recht der Persönlichkeit in allgemeiner Weise Grenzen gesetzt (Art. 19/20 OR). Die neue Verfassungsbestimmung bestätigt diese Grundsätze besonders für das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter in Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen bestehen, wo also die gestörten Marktverhältnisse das Entstehen von Missbräuchen besonders begünstigen. Es sind deshalb die im Grundsatz bereits geregelten Schranken der Vertragsfreiheit für das Mietrecht im besondern zu konkretisieren, um auf diese Weise dem Mieter in Gebieten mit Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen zu einer besseren rechtlichen Stellung zu verhelfen.

22 Die allgemeine Verbesserung der Stellung des Mieters im Mietvertrag

Das Obligationenrecht – und damit auch das Mietrecht – beruht auf dem Grundsatz, dass die Parteiabrede durch die gesetzlichen Bestimmungen ergänzt wird. Die gesetzlichen Bestimmungen sind selten zwingend (*ius cogens*), sondern zumeist nachgiebig (*ius dispositivum*), d. h. dass eine besondere Parteiabrede den gesetzlichen Bestimmungen vorgeht. Diese gelten somit in der Regel nur insoweit, als die Parteien nicht selbst den Vertragsinhalt bestimmen. Damit wird praktisch die Ausgestaltung des Mietverhältnisses den Parteien überlassen. Da bei einem Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt der Vermieter sich in der stärkeren Verhandlungsstellung befindet, kann in dieser Vertragsfreiheit die Quelle von Missbräuchen oder doch von Reibungen und Spannungen zwischen Mietern und Vermietern liegen. Der Entwurf erklärt deshalb einige zugunsten des Mieters lautende gesetzliche Bestimmungen des Mietrechtes zu zwingendem Recht. Diese Vorschriften können von den Vertragsparteien nicht zuungunsten des Mieters geändert oder wegbedungen werden. In der Praxis werden zwischen Vermietern und Mietern auch über solche Punkte Vereinbarungen getroffen, über die das Mietrecht nichts enthält. Soweit solche Vereinbarungen als ungebührlich empfunden werden oder eine potentielle Grundlage für Missbräuche bilden, werden sie im Entwurf als unzulässig erklärt. Einzelheiten sind dem Kommentar im Besonderen Teil dieser Botschaft zu entnehmen.

Ein besonderer Hinweis ist noch in bezug auf die Stellung des Mieters im *Kündigungsrecht* anzubringen. Der Entwurf sieht vor, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen zwar vertraglich verlängert, nicht aber verkürzt werden dürfen und dass die Kündigung nur gültig ist, wenn sie schriftlich erfolgt (Art. 13). Diese Bestimmung soll verhindern, dass der Mieter mit mündlichen Kündigungen oder mit zu kurzen Kündigungsfristen unter Druck gesetzt wird. Ferner wird dem Mieter für die Dauer eines Verfahrens und für den Fall, dass die richterliche Behörde auf Missbrauch erkannt hat, ein besonderer Kündigungsschutz zugestanden. Wir kommen darauf bei der Darstellung des Verfahrens zurück. Im übrigen bleibt die Rechtsstellung des Mieters, wie sie mit Wirkung auf den 19. Dezember 1970 mit der Einführung der Kündigungsbeschränkung im Mietrecht (AS 1970 1276) bereits verbessert wurde, unverändert.

23 Die Umschreibung des Missbrauches

Der Entwurf enthält in den Artikeln 14 und 16 eine allgemeine Umschreibung der missbräuchlichen Mietzinse und der anderen missbräuchlichen Forderungen. Die beiden Definitionen sind möglichst allgemein gehalten. Beiden sind die Kriterien der Ausnützung der Wohnungsnot und der Erzielung eines unangemessenen Ertrages oder Gewinns gemeinsam. Es ist sehr schwierig, positiv auszudrücken, was Missbrauch im allgemeinen und im Hinblick auf einzelne Tatbestände ist. Aus diesem Grund zählt der Entwurf in Artikel 15 auch solche Tatbestände auf, bei deren Vorliegen in der Regel eine missbräuchliche Mietzinsforderung nicht besteht. Die dort erwähnten Tatbestände sind, jeder für sich, sozusagen ein Exkulpationsgrund, auf den ein Vermieter, gegen den der Vorwurf der Forderung eines missbräuchlichen Mietzinses erhoben wird, sich berufen kann.

Daraus ergibt sich die grosse Bedeutung, die dem Katalog gemäss Artikel 15 für die praktische Durchführung des Beschlusses zukommt. Im folgenden werden die in diesem Zusammenhang sich ergebenden Probleme behandelt.

Bei *Altbauten* ist die Beurteilung des Mietzinses schwierig, weil sich der Ausgangspunkt für die Berechnung des Mietzinses kaum durch eine allgemeingültige Regel bestimmen lässt. Je nach dem Zeitpunkt des Erwerbs sind die Gestehungskosten für den Eigentümer verschieden hoch. Als Folge der Geldentwertung haben sich die Werte der Liegenschaften dauernd erhöht. Die Wiederbeschaffungskosten sind mit den Bau- und Landkosten gestiegen. Bei Handänderungen werden die Wiederbeschaffungskosten (Realwert), aber auch die für die Zukunft erwarteten Ertragssteigerungen (Ertragswert) in Rechnung gestellt. So ergeben sich Handänderungspreise, die eine Anpassung des Mietertrages erfordern. Derartige Erhöhungen werden von den betroffenen Mietern als stossend empfunden, weil ihnen keine sichtbare Mehrleistung des Vermieters gegenübersteht.

Es stellt sich die Frage, wie diese durch den Wirtschaftsablauf bedingten Vorgänge in der Missbrauchsgesetzgebung zu behandeln sind. Dieses Problem ist in der Öffentlichkeit in letzter Zeit besonders unter dem Gesichtspunkt erörtert worden, dass Liegenschaften zum Teil mit fremden Mitteln (Hypotheken) finanziert werden, die nominelle Schulden darstellen. Daraus wurde gefolgert, dass der Hauseigentümer auf die Abwälzung der realen Kostensteigerungen und auf die Realwertsicherung seines Eigenkapitals Anspruch habe, nicht aber auf einen Inflationsgewinn, der ihm bei einer hypothekarisch belasteten Liegenschaft dann zufallen müsste, wenn die Mietzinse an den gesamten Marktwert der Liegenschaft angepasst werden.

Die Idee der Beschränkung der Mietzinsanpassung bei Altbauten auf die Kaufkraftsicherung des investierten Eigenkapitals ist einlässlich geprüft worden. Im Entwurf wurde auf die Statuierung dieses Kriteriums verzichtet, weil seine Anwendung verschiedene Schätzungen und Rechenoperationen voraussetzt und deshalb in der Praxis auf grosse Schwierigkeiten stossen müsste.

Wir haben früher dargelegt (Ziff. 13 hievor), dass die durchschnittlichen Mietzinse für Altwohnungen beträchtlich hinter den Zinsen für die seit 1947 erstellten Wohnungen zurückgeblieben sind und dass auch ein Unterschied zwischen den nach 1947 erstellten und den neuesten Wohnungen besteht. Daraus ist zu schliessen, dass der Grossteil der Vermieter von Altwohnungen trotz des Wegfalls der staatlichen Mietpreisreglementierung eine Anpassung der Mietzinse an den gesamten Marktwert der Liegenschaften nicht oder nur in sehr beschränktem Umfange vorgenommen hat. Dies betrifft vor allem Liegenschaften, die über eine längere Zeitspanne keine Handänderung erfahren haben. Nach diesem Entwurf sind Mietzinse nicht missbräuchlich, wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und des Zustandes der Mietsache halten. Dieses Kriterium gilt in gleicher Weise für den langjährigen Besitzer sowie den Erwerber einer Altliegenschaft. Es wird damit das Erfordernis erfüllt, dass der Mietwert nicht vom Zufall der Handänderung abhängig sein soll. Das Kriterium der Vergleichsmiete kann keine Blockierung des gegenwärtigen Mietzinsstandes bewirken. Er erlaubt eine gewisse Beweglichkeit bei der praktischen Anwendung und verschafft die Möglichkeit, dass einzelne missbräuchliche Mietzinse im Anfechtungsfall auf den «Normalstand» zurückgeführt werden können.

Bezüglich der *Kostensteigerungen und Mehrleistungen des Vermieters* ist festzuhalten, dass die Mietzinse und die Nebenkosten der Entwicklung des Zinsfusses, der Unterhalts- und Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben usw. angepasst werden können. Ebenfalls sollen wertvermehrende Neuinvestitionen in den Mietzinsen berücksichtigt werden können. Damit wird die erwünschte Anpassung an die Komfortentwicklung nicht behindert und eine Überalterung des Wohnungsbestandes vermieden. Gewisse Probleme ergeben sich bei der zweckmässigen Überwälzung solcher Kostensteigerungen. Aus der Praxis der Mietzinsüberwachung hat sich die Faustregel eingebürgert, dass

eine Erhöhung des Hypothekarzinsfußes um $\frac{1}{4}$ Prozent einer Mietzinserhöhung von 5 Prozent entspricht. Diese Regel war in einer Zeit zutreffend, in der allgemein die Hypothekarzinsätze und damit auch die Bruttorenditen niedriger waren als heute. Um unter den heutigen Verhältnissen bei einer Erhöhung des Kapitalzinsfußes um $\frac{1}{4}$ Prozent die gestiegenen Lasten auf dem Fremdkapital zu decken und eine entsprechende Mehrverzinsung des Eigenkapitals zu gewährleisten, genügt eine Mietzinserhöhung von weniger als 5 Prozent. Dieses Beispiel zeigt die Schwierigkeiten, die sich ergeben, wenn Kostensteigerungen, wie Zinsfusserhöhungen, Zunahmen der öffentlichen Abgaben, Steigerung der Unterhaltskosten usw. über eine längere Zeitspanne in Prozenten des Mietertrages ausgedrückt werden sollen. In diesem Entwurf wurde deshalb darauf verzichtet, eine bestimmte prozentuale jährliche Mietzinserhöhung zum voraus als zulässig zu erklären. Diese seinerzeit in der Mietzinsüberwachung verankerte Regelung erfolgte unter gänzlich verschiedenen Verhältnissen und diente dem Zweck, die unter der Mietpreiskontrolle blockierten Mietzinse für Altbauten schrittweise an die Marktzinse heranzuführen. An diese frühere Lage kann die zu erlassende Missbrauchsgesetzgebung nicht anknüpfen. Zudem darf erwartet werden, dass sich die Hypothekarzinsätze stabilisieren oder sogar zurückbilden werden. Auch deshalb ist eine Lösung, durch die allgemein Mietzinserhöhungen in einem gewissen Umfang als zulässig erklärt werden, nicht am Platz. Jede solche Regelung hat zur Folge, dass die Erhöhungen im freigegebenen Rahmen ganz allgemein – sozusagen unter Berufung auf die behördliche Sanktion – und ohne Rücksicht darauf durchgeführt werden, ob sie im Einzelfall begründet sind. Der Entwurf überlässt es deshalb dem Vermieter, die ihm notwendig erscheinenden Erhöhungen geltend zu machen und sie im Anfechtungsfall mit Kostensteigerungen oder Mehrleistungen näher zu begründen.

In bezug auf die *neueren Bauten* ist daran zu erinnern, dass im Jahre 1954 die nach dem 1. Januar 1947 bezugsbereit gewordenen Neubauten aus der Mietpreiskontrolle entlassen wurden. Es besteht kein Zweifel darüber, dass auch diese Liegenschaften der Missbrauchsgesetzgebung zu unterstellen sind. Ein ähnlicher Vorgang – vorerst Freigabe und spätere Unterstellung – müsste sich aller Voraussicht nach wiederholen, wenn die heutigen Neubauten freigegeben würden. Der Bundesrat, der nach Artikel 4 des Entwurfs die Anwendbarkeit der Massnahmen auf einzelne Kategorien von Wohnungen oder Geschäftsräumen beschränken kann, beabsichtigt deshalb nicht, die heutigen Neubauten von der Missbrauchsgesetzgebung auszunehmen. Mit der Vorschrift, dass Mietzinse bei neueren Bauten, die die kostendeckende Bruttorendite gewährleisten, nicht missbräuchlich sind, dürfte die Gefahr einer Dämpfung der Neubautätigkeit durch die Missbrauchsgesetzgebung gebannt sein.

Bei neueren Bauten lässt sich am ehesten eine Einigung über die Bestimmung des angemessenen oder des nicht missbräuchlichen Mietzinses erzielen. Die Land- und Baukosten sind beim Ersteller mit dem investierten Kapital identisch. Mietzinse, die die auf diese Anlagekosten berechnete kostendeckende Bruttorendite nicht überschreiten, sind nicht missbräuchlich, es sei denn, die Land- oder Baukosten wären offensichtlich übersetzt.

Die Wohnungsproduzenten verkaufen in der Regel die erstellten Neubauten an Anleg. Für diese gilt der Erwerbspreis als Anlagekosten im Sinne des Gesetzes.

Die kostendeckende Bruttorendite kann bei Neubauten aus markttechnischen Gründen heutzutage in den ersten Jahren meist nicht erreicht werden. Daher ist eine Erhöhung der Mieten bis zur Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite nicht missbräuchlich (Art. 15 Buchst. c des Entwurfes).

Die Ursachen der hohen Neubaumieten, die Baukosten und Bodenpreise können durch die Missbrauchsgesetzgebung nicht bekämpft werden. Die Marktkräfte, die sich schon heute bei den Mietzinsen für Neubauwohnungen dämpfend auswirken, werden verstärkt, wenn die im Entwurf des Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues und der Eigentumsbildung vorgesehenen Massnahmen zum Tragen kommen und dem Markt mehr preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellen.

Nach dem Entwurf sind Mietzinse in der Regel auch dann nicht missbräuchlich, wenn sie das in *Rahmenmietverträgen* von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, empfohlene Ausmass nicht überschreiten. Die bisher abgeschlossenen Rahmenmietverträge (Vereinbarung vom 4. Dez. 1970 zwischen dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund und dem Verband westschweizerischer Grundeigentümer sowie dem Verband westschweizerischer Liegenschaftsverwalter und Häusermakler, Kantonalverband der Zürcher Hauseigentümervereine und Mieterverband Zürich) enthalten noch keine Vereinbarungen darüber, nach welchen Kriterien der Mietzins zu bestimmen ist. Es liegt im Ermessen der in diesen Verträgen vorgesehenen Schlichtungsstellen, von Fall zu Fall die angemessene Lösung herbeizuführen. In der Westschweiz sind jedoch Verhandlungen im Gange, die aufgrund der gesammelten Erfahrungen das bestehende Abkommen durch Bestimmungen über den Mietzins erweitern sollen. Dabei steht zum vorneherein fest, dass bei Altbauten die Anlagekosten, die sehr unterschiedlich sind, je nachdem, ob es sich um eine längere oder kürzere Besitzesdauer handelt, als Kriterium ausscheiden.

24 Verfahrensgrundsätze

Unter dem System der Mietzinsüberwachung hatte der Vermieter Mietzinserhöhungen «dem Mieter mittels eines amtlichen Formulars zu eröffnen und der zuständigen Amtsstelle mittels eines Doppels desselben zu melden» (Art. 10 des BB vom 30. Sept. 1965 über Mietzinse für Immobilien). Die gleiche Pflicht oblag dem Vermieter bei erstmaligen Vermietungen. In Verletzung der Formular- und Meldepflicht vorgenommene Mietzinserhöhungen waren nichtig (Art. 10 Abs. 3 BB vom 30. Sept. 1965). Gegen Mietzinserhöhungen von mehr als 5 Prozent innerhalb eines Jahres konnte der Mieter Einsprache erheben. Das Einspracheverfahren wickelte sich vor Verwaltungsinstanzen ab. Diese konnten zudem offensichtlich übersetzte Mietzinse von Amtes wegen senken.

Im Entwurf ist ebenfalls eine Formular- nicht aber eine Meldepflicht enthalten. Das Begehren um Vornahme einer Mietzinserhöhung ist vom Vermieter dem Mieter auf einem amtlichen Formular mitzuteilen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter oder seine Erben den Mietzins anfechten können. Nicht mit dem amtlichen Formular vorgenommene Mitteilungen über Mietzinserhöhungen oder andere Forderungen sind nichtig. Dagegen besteht keine Meldepflicht, also keine Pflicht des Vermieters, Mietzinserhöhungen einer Behörde zur Kenntnis zu bringen. Eine solche erübrigt sich, weil der Entwurf die Intervention von Amtes wegen nicht vorsieht. Dem Einspracherecht der Mietzinsüberwachung entspricht im Entwurf das Recht, einen erstmals festgesetzten Mietzins, eine Mietzinserhöhung oder sonstige Forderungen des Vermieters als missbräuchlich anzufechten. Bei einer Anfechtung gilt der Vertrag vorerst unverändert weiter. Die Anfechtung ist bei einer paritätischen Schlichtungsstelle anzubringen. Solche Stellen sind bereits in den bisher abgeschlossenen Rahmenmietverträgen (westschweizerisches Abkommen, Zürcher Mietvertrag) vorgesehen und haben sich bewährt. Falls keine Einigung zustande kommt, kann die rechtsuchende Partei die von den Kantonen zu bestimmende richterliche Behörde anrufen.

Im Gegensatz zum System der Überwachung hat nur die von einer Partei angerufene richterliche Instanz Entscheidungsbefugnis. Es besteht somit nach dem Entwurf keine Möglichkeit, von Amtes wegen einzuschreiten.

3 Stellungnahme der Kantone und der Verbände

Dieser Entwurf zu einem dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist im Auftrag des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes von Herrn Prof. Dr. Leo Schürmann aufgrund der Erarbeitung der Grundsätze durch eine kleine Arbeitsgruppe verfasst worden. Der Bundesrat hat das Departement am 6. März 1972 ermächtigt, diesen Entwurf den Kantonen und den interessierten Verbänden der Wirtschaft zur Vernehmlassung zu unterbreiten. Die Verbände sind am 17. März, die Kantone am 21. März auf einer Konferenz angehört worden. Sie erhielten zudem Gelegenheit, schriftlich Stellung zu nehmen, allerdings in einer angesichts der Dringlichkeit sehr kurz bemessenen Frist. In diesem Verfahren ergab sich eine klar überwiegende Zustimmung zu den Grundsätzen der vorgesehenen Konzeption. Eine Reihe wertvoller Anregungen führte zu einer Überarbeitung des ursprünglichen Entwurfes.

Nach Artikel 3 des Entwurfes bezeichnet der Bundesrat u. a. nach Anhören der Kantone die Gemeinden, in welchen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht und auf die der Beschluss dementsprechend angewandt wird. Ein Kanton vertrat die Auffassung, die Bezeichnung solcher Gemeinden sei den Kantonen zu überlassen; ein weiterer Kanton war der Meinung, der Bundesrat sollte die Unterstellung unter den Beschluss nur auf Antrag der Kantone verfügen.

Ein Kanton beantragte, Artikel 4 zu streichen; die Anwendbarkeit der Massnahmen sollte also nicht auf einzelne Kategorien von Wohnungen oder Geschäftsräumen beschränkt werden.

Was die Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechts über den Mietvertrag (Art. 6) angeht, wurde von verschiedenen Organisationen geltend gemacht, diese Bestimmung gehe zu weit und sei sogar verfassungswidrig. Andererseits wurde verlangt, der Katalog der zu zwingendem Recht zu erklärenden obligationenrechtlichen Bestimmungen sei durch Artikel 263 OR (Tragung der Lasten, Abgaben und Ausbesserungen) zu erweitern.

Eine Organisation hielt Artikel 7 des Entwurfes, wonach die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht verkürzt werden können, für überflüssig. Entsprechend der Stellungnahme verschiedener Organisationen wurde der ursprüngliche Entwurf dadurch ergänzt, dass ausserordentliche Verhältnisse vorbehalten bleiben.

Bezüglich Artikel 8 (Sicherheitsleistungen des Mieters) vertrat ein Kanton die Auffassung, es sollte vorgesehen werden, dass die Sicherheitsleistung auf ein Sparheft gelegt und nur durch Vermieter und Mieter gemeinsam abgehoben werden könne. Ein weiterer Kanton verlangte die Festsetzung eines Höchstbetrages für die Sicherheitsleistung; der Entwurf berücksichtigt dieses letztere Begehren.

Auf Antrag von vier Organisationen wird in Artikel 10 neu vorgesehen, dass die pauschale Verrechnung der Nebenkosten zulässig ist, sofern sie auf dem Durchschnitt der tatsächlichen Aufwendungen beruht. Auf Antrag einer weiteren Organisation – entgegen dem Antrag eines Kantons – wurde darauf verzichtet, den Vermieter zu verpflichten, dem Mieter eine getrennte Abrechnung über die Nebenkosten vorzulegen.

Umstritten war auch Artikel 11 über die indexgebundenen Mietzinse. Verschiedene Organisationen vertraten die Auffassung, die Indexierung solle bei Mietverhältnissen für Wohnungen, die auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden, zulässig sein. Diese Regelung ist in diesem Entwurf übernommen worden. Im früheren Entwurf war demgegenüber ein völliges Verbot der Indexierung von Mietzinsen für Wohnungen vorgesehen gewesen. Diese ursprüngliche Regelung ist im Vernehmlassungsverfahren teilweise befürwortet, teilweise abgelehnt worden.

Im Zusammenhang mit Artikel 13 über die Kündigung des Mietvertrages beantragte ein Kanton, das Mietverhältnis sollte länger erstreckt werden können, als dies heute nach Artikel 267 *a ff.* OR möglich ist. Zwei Organisationen waren der Meinung, die mündliche Kündigung sollte zulässig sein. Ein Kanton verlangte eine Vorschrift, wonach die Kündigung begründet werden muss.

Die Artikel 14 und 15 über die Bezeichnung der missbräuchlichen und der nicht missbräuchlichen Mietzinse sind aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens überarbeitet worden. Hervorgehoben wurde besonders, dass die Überwälzung von übersetzten Kaufpreisen auf den Mietzins verhindert werden soll. Der vorliegende Entwurf trägt diesen Begehren Rechnung (Art. 14 und Art. 15 Bst. c). Der Entwurf enthielt ursprünglich die Bestimmung, dass bei einer ohne

Mehrbelastung des Eigentümers eingetretenen Steigerung des Verkehrswertes einer Liegenschaft keine unangemessene Nettorendite erzielt werden dürfe. Gegen diese Bestimmung wurde geltend gemacht, eine massvolle Anpassung an den Verkehrswert, die keineswegs missbräuchlich sein müsse, werde damit verhindert. Andererseits wurde befürchtet, eine solche Vorschrift führe zu missbräuchlichen Mietzinsen. Die Streichung dieser Bestimmung wurde auch damit begründet, dass sie in der Praxis zu Unsicherheiten und Schwierigkeiten führe. Der vorliegende Entwurf enthält dieses umstrittene Kriterium nicht mehr. Gegen die Bestimmung des Artikels 15 Buchstabe *a* wurde eingewendet, dass die «Quartierüblichkeit» zu Missbräuchen führen könne. Artikel 17 über die Anfechtung bei erstmaliger oder bei Neuvermietung war umstritten. Verschiedene Organisationen beantragten Streichung dieser Bestimmung, da sie gegen Treu und Glauben verstosse.

Die Bestimmung in Artikel 18 des Entwurfes, nach der eine im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen ausgesprochene Kündigung nichtig ist, entspricht dem Begehren verschiedener Organisationen. Andere Organisationen haben sich im gegenteiligen Sinn geäussert. Ferner sollte nach Auffassung einer Organisation auf die Begründung der Mietzinserhöhung gegenüber dem Mieter verzichtet werden.

Ein Kanton vertrat im weitem die Auffassung, die Behörden sollten von Amtes wegen gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen und -festsetzungen einschreiten können.

In bezug auf Artikel 26 über die Aufgaben der Schlichtungsstellen vertraten verschiedene Kantone und Organisationen die Auffassung, die Schlichtungsstelle müsse verpflichtet werden, den Parteien einen Einigungsvorschlag zu unterbreiten. Werde dieser nicht angenommen, müsste sie die Akten direkt dem Richter zum Entscheid zukommen lassen. Zwei Organisationen hielten dafür, dass die Schlichtungsstelle als erste Instanz entscheiden müsse.

Artikel 27 erklärt die Kantone als zuständig, das Verfahren bei der Schlichtungsstelle zu regeln. Entsprechend dem Antrag einer Organisation wird neu ausdrücklich festgehalten, dass das Verfahren eine rasche Beurteilung der Streitsache gewährleisten soll.

Artikel 28 (Rechtsfolgen, wenn vor der Schlichtungsstelle keine Einigung zustande kommt), wurde aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens neu überarbeitet.

Bezüglich Artikel 34 über die Rückwirkung beantragt ein Kanton, diese auf den Zeitpunkt des Beschlusses der eidgenössischen Räte über den Verfassungsartikel vorzusehen.

Entsprechend der Anregung eines Kantons wurde Artikel 37 neu in die Vorlage aufgenommen, wonach die kantonalen Ausführungsbestimmungen in Form von Verordnungen der Regierung erlassen werden können. Von einer Organisation wurde darauf hingewiesen, dass die Schaffung der Schlichtungsstellen in den Kantonen (Art. 25) nur auf dem Gesetzesweg und nicht durch eine regierungsrätliche Verordnung erfolgen könne.

Besonderer Teil

4 Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Zweck und Geltungsbereich (Art. 1–5)

Artikel 1

Der Zweckartikel wiederholt den Verfassungsauftrag.

Artikel 2

Absatz 2 verdeutlicht die Begriffe der Wohnungsnot und des Mangels an Geschäftsräumen. Wohnungsnot liegt auch vor, wenn die Leerwohnungsziffer steigen sollte, aber die Zahl der Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen ungenügend bleibt.

Die landwirtschaftlichen Pachtzinse fallen nicht unter Absatz 3. Sie unterliegen einer Spezialgesetzgebung.

Artikel 3

Der Entwurf sieht vor, dass der Bundesrat eine Kommission einsetzen kann, die ihn bei der Durchführung dieses Beschlusses berät (Art. 33). Zudem soll die Entwicklung der Märkte für Wohnungen und Geschäftsräume durch volkswirtschaftliche und statistische Untersuchungen laufend überprüft werden (Art. 30). Auf diese Weise wird der Entscheid des Bundesrates über Unterstellung oder Entlastung der Gemeinden objektiviert werden können. Wir erachten deshalb eine Übertragung der Zuständigkeit an die Kantone nicht für zweckmässig.

Artikel 4

Die Anwendbarkeit dieses Beschlusses auf einzelne Kategorien von Wohnungen oder Geschäftsräumen kann durch den Unterstellungsbeschluss oder auch durch allgemeine Ausführungsbestimmungen des Bundesrates beschränkt werden. In Frage kommen Ausnahmen für Ferienwohnungen, Luxusobjekte, Räume für Kollektivhaushalte (Pensionen), subventionierte Wohnungen usw. Damit kann der Beschluss beweglicher gehandhabt werden.

Artikel 5

Mit dieser Begriffsbestimmung können auch Notunterkünfte erfasst werden, die für die dauernde Unterkunft nicht geeignet erscheinen, aber von den Vertragsparteien zum Wohnen bestimmt werden. Auch möblierte oder andere Einzelzimmer fallen unter den Begriff. Sofern eine Garage zusammen mit einer Wohnung vermietet wird, ist gemäss Definition der Beschluss auch auf den Mietzins der Garage anwendbar.

Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechtes über den Mietvertrag

Artikel 6

Zu beachten ist, dass nicht nur die Bestimmungen dieses Artikels, sondern auch die der nachfolgenden Artikel 7–12 nur für solche Verträge gelten, die nach Inkrafttreten des Beschlusses abgeschlossen werden. Es handelt sich um die folgenden Bestimmungen des Obligationenrechtes, die nicht zuungunsten des Mieters geändert oder wegbedungen werden dürfen:

Artikel 254 Absatz 1 und 2 OR:

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietzeit in demselben zu erhalten.

Wird die Sache in einem Zustand übergeben, der den vertragsmässigen Gebrauch ausschliesst oder in erheblicher Weise schmälert, so ist der Mieter berechtigt, von dem Verträge zurückzutreten oder eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

Artikel 255 OR:

Gerät die Sache während der Mietzeit in einen Zustand, der den vertragsmässigen Gebrauch ausschliesst oder in erheblicher Weise schmälert, so kann der Mieter, wenn er nicht dafür verantwortlich ist, eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses verlangen und, wenn dem Mangel nicht innerhalb angemessener Frist abgeholfen wird, von dem Verträge zurücktreten.

Der Vermieter ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er nicht beweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last falle.

Artikel 256 Absatz 2 OR:

Untergeordnete Mängel, die bei Antritt der Miete vorhanden sind oder während derselben eintreten und die der Mieter nicht auf eigene Kosten zu heben hat, kann er, wenn der Vermieter auf Anzeige innerhalb angemessener Frist nicht Abhilfe schafft, auf dessen Kosten beseitigen lassen.

Artikel 258 OR:

Wenn ein Dritter auf die gemietete Sache einen Anspruch erhebt, der sich mit dem Rechte des Mieters nicht verträgt, so ist der Vermieter verpflichtet, auf Anzeige des Mieters hin den Rechtsstreit zu übernehmen und im Falle einer Störung des Mieters in der vertragsmässigen Benutzung des Mietgegenstandes Schadenersatz zu leisten.

Artikel 271 Absatz 2 OR:

Er (der Mieter) haftet nicht für die aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung.

Es wurde darauf verzichtet, auch Artikel 263 OR über die Tragung der Lasten, Abgaben und Ausbesserungen in den Katalog aufzunehmen, weil von Artikel 263 OR abweichende Regelungen für den Mieter auch günstig sein können, beispielsweise dann, wenn in älteren Liegenschaften als Gegenleistung für einen bescheidenen Mietzins der Mieter die Unterhaltskosten für die Wohnung selbst übernimmt.

Der Entwurf verzichtet bewusst darauf, entsprechende Bestimmungen des Pachtrechtes als zwingendes Recht zu erklären. Für Pachtverhältnisse sind weitgehend den besonderen Bedürfnissen der verschiedenen Branchen entsprechende, detaillierte Verträge üblich.

Artikel 7

Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind drei Monate für unmöblierte Wohnungen und Geschäftslokale und zwei Wochen für möblierte Wohnungen oder einzelne Zimmer. Die Bestimmung soll verhindern, dass der Mieter mit allzu kurzen Fristen unter Druck gesetzt wird. Besondere Verhältnisse bleiben vorbehalten. Der Abschluss eines Mietvertrages auf bestimmte Zeit wird im Entwurf nicht erwähnt. Die Möglichkeit zum Abschluss eines solchen Vertrages, mit dem ebenfalls besondere Verhältnisse berücksichtigt werden können, wird also nicht eingeschränkt.

Im westschweizerischen Abkommen und im Zürcher Mietvertrag werden dem Mieter für die Auflösung des Mietverhältnisses günstigere Bedingungen eingeräumt als dem Vermieter. Diese Einräumung einer Sonderstellung berücksichtigt die besondere Lage des Mieters in Gebieten mit Wohnungsnot. Dieser muss, wenn er wegen Verlegung des Arbeitsplatzes, Familienzuwachs usw. die Wohnung wechseln muss, oft sehr rasch eine sich bietende Gelegenheit zur Miete einer passenderen Wohnung ergreifen, ohne dass er vorerst das bestehende Mietverhältnis ordnungsgemäss auflösen kann. Nach der Gerichtspraxis wird der Mieter von seinen vertraglichen Pflichten vorzeitig entbunden, wenn er einen zahlungsfähigen Nachfolger stellt; der Vermieter darf in derartigen Fällen den Abschluss eines neuen Vertrages mit dem Ersatzmieter nicht böswillig verweigern. Aufgrund dieser Gerichtspraxis wurde davon abgesehen, dem Mieter im Entwurf eine Vorzugsstellung bei der Auflösung des Mietverhältnisses zu verschaffen.

Artikel 8

Die Begrenzung der Sicherheitsleistung auf drei Monatszinse wurde vorgesehen, weil nach dem Entwurf die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht verkürzt werden dürfen (Art. 7). Ein allgemeines Verbot von Sicherheitsleistungen ist nicht vorgesehen, weil es sich auch zuungunsten des wohnungssuchenden Mieters auswirken könnte. Mit der Vorschrift zur Verzinsung der Sicherheitsleistung kann allfälligen Missbräuchen zum voraus begegnet werden. Eine detaillierte Regelung über die Anlage und den Rückzug der Sicherheitsleistung, wie sie das waadtländische Gesetz vom 15. September 1971 über Sicherheitsleistungen bei Mietverträgen vorsieht, stünde nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Problems auf Bundesebene.

Artikel 9 und 10

Es soll nicht über die Nebenkosten ein missbräuchliches Entgelt für die Überlassung der Mietsache verlangt werden. Zur Tiefhaltung der Verwal-

tungskosten ist eine pauschale Verrechnung zulässig, und der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter eine Abrechnung vorzulegen. Dieser kann aber Einsicht in die Belege verlangen.

Artikel 11 und 12

Diese Artikel stehen in einem Zusammenhang. Bei den gestaffelten Mietzinsen nach Artikel 12 ist der Mietzins zum voraus frankenmässig bekannt, während bei der Indexierung die Mietzinsentwicklung ungewiss bleibt. Gestaffelte Mietzinse ermöglichen es insbesondere, grössere Erhöhungen wegen Modernisierungen und dergleichen auf einzelne Jahre zu verteilen. Die Staffielung gemäss Artikel 12 ist im westschweizerischen Abkommen vorgesehen. Im gleichen Abkommen wird die Indexierung der Mietzinse untersagt. Bei einem an einen Index gebundenen Mietzins ist die Mietzinsgestaltung für den Mieter ungewiss. Sie kann, je nach der Entwicklung und dem gewählten Index im Laufe der Zeit zu Missbräuchen führen. Andersseits ist der Mieter an einem langfristigen Vertrag interessiert. Der Vermieter kann sich jedoch nicht langfristig an einen bestimmten Mietzins binden. Diese Erwägungen führten dazu, die Indexierung nur für Verträge mit einer Dauer von mindestens fünf Jahren zu gestatten. Ergeben sich im Laufe der Zeit bei der Indexierung missbräuchliche Mietzinse, können sie angefochten werden.

Artikel 13

Mündliche Kündigungen sollen ungültig sein, damit der Mieter nicht unter Druck über Mietzinserhöhungen verhandeln muss. Eine Änderung der Kündigungsbeschränkung im Mietrecht (Art. 267 a ff. OR) im Sinne einer Verlängerung der Erstreckungsmöglichkeit sieht der Entwurf nicht vor, weil diese Frage das allgemeine Mietrecht berührt und bei der Bekämpfung von Missbräuchen auszuklammern ist. Aus dem gleichen Grund enthält der Entwurf auch nicht die im Vernehmlassungsverfahren beantragte Pflicht zur Begründung der Kündigung.

Missbräuchliche Mietzinse und sonstige Forderungen des Vermieters

Artikel 14 und 15

Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt 23 hievor.

Artikel 16

Diese Bestimmung erfasst die in Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV erwähnten anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters. Insbesondere fallen die Koppelungsgeschäfte unter diese Bestimmung.

Artikel 17

Im Entwurf ist die Anfechtungsmöglichkeit ausgeschlossen für den Fall, dass bei Mieterwechsel kein höherer als der frühere Mietzins vereinbart wurde. Die Anfechtung bei erstmaliger Vermietung und bei Mieterwechsel muss an sich möglich sein, soll in Gebieten mit Wohnungsnot der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht illusorisch bleiben. Bei der Beurteilung dieser Bestimmung ist mitzuberücksichtigen, dass im Unterschied zur früheren Mietzinsüberwachung ein Eingriff von Amtes wegen nach der Konzeption des Entwurfes nicht möglich ist. Die Anfechtung bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel gilt nur bei Wohnungen, nicht aber bei Geschäftsräumen.

Artikel 18

Auch der Zürcher Mietvertrag enthält die Vorschrift, dass der Vermieter das Begehren auf Mietzinserhöhung ohne Kündigungsandrohung anzubringen hat. So wird es dem Mieter erspart, unter dem Druck einer allenfalls in Kraft tretenden Kündigung verhandeln zu müssen. Die Kündigung, die nicht eine Mietzinserhöhung, sondern die Auflösung des Vertragsverhältnisses bezweckt, wird durch diese Vorschrift nicht berührt. Die Begründungspflicht ist notwendig, um dem Mieter den Entscheid über die Anfechtung zu ermöglichen. Die Bestimmung über die Formularpflicht und die Vorschrift, wonach die Verwendung des vorgeschriebenen Formulars ein Gültigkeitserfordernis ist, lehnen sich an die Regelung über die Mietzinsüberwachung an, und werden in den Entwurf aufgenommen, um sicher zu stellen, dass dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit eröffnet wird.

Die Mitteilung des Vermieters hat auf die geltenden Termine Rücksicht zu nehmen. Mietzinserhöhungen sind also auf den Termin anzukündigen, der eine Vertragsänderung erlaubt. Die Mitteilung hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Mieter die Möglichkeit hat, den Mietvertrag rechtzeitig vor Inkrafttreten der Mietzinsänderung selbst aufzulösen. Diese Vorschrift ist von Bedeutung, weil nach Artikel 9 die Mietzinserhöhung als angenommen gilt, wenn der Mieter vom Anfechtungsrecht keinen Gebrauch macht. Dem Mieter wird somit die Möglichkeit offengelassen, auf die Anfechtung zu verzichten, aber das Mietverhältnis aufzulösen, wenn ihm die Mietzinserhöhung nicht angemessen oder tragbar erscheint.

Artikel 19–21

Die Frist zur Anfechtung ist einheitlich. Erste Instanz ist die von den Kantonen gemäss Artikel 25 zu bezeichnende Schlichtungsstelle.

Eine Intervention von Amtes wegen ist nach der Konzeption des Entwurfes ausgeschlossen.

Artikel 22

Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass die im Bundesbeschluss vorgesehenen Schlichtungsstellen und richterlichen Behörden durch ein

vertraglich bestimmtes Schiedsgericht ersetzt werden; ausgenommen wird der Fall, dass die Parteien die nach dem Beschluss zuständige Schlichtungsstelle als Schiedsgericht bestimmen (Art. 26 Abs. 4).

Artikel 23

Damit klare Verhältnisse geschaffen werden, hat der Richter, sofern er angerufen wird, über die in Absatz 2 erwähnten wesentlichen Punkte zu entscheiden, auch wenn diese im Antrag der klagenden Partei nicht enthalten sein sollten. Die richterliche Instanz kann vorsorgliche Massnahmen treffen, also beispielsweise verfügen, dass die geforderte Erhöhung ganz oder teilweise bis zur Erledigung der Streitsache hinterlegt wird.

Artikel 24

Satz 2 dieser Bestimmung bezieht sich auf die Kündigung zur Auflösung des Mietvertrages. Der Mieter soll von einer solchen Kündigung während der Dauer eines Verfahrens vor der Schlichtungsstelle oder vor der richterlichen Behörde verschont bleiben. Nach Beendigung des Verfahrens tritt die Kündigungsmöglichkeit wieder ein, unter Vorbehalt von Artikel 28 Absatz 3.

Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse

Artikel 25

Hervorzuheben ist, dass die Schlichtungsstellen paritätisch zusammengesetzt sein müssen. Sie müssen wegen der Dringlichkeit von den Kantonsregierungen gebildet werden können (Art. 37). Den Schlichtungsstellen kommt keine Entscheidungsbefugnis zu.

Artikel 26 und 27

Es muss zur Aufgabe der Schlichtungsstellen gehören, die Parteien zu beraten und auf Wunsch einer Partei in allen Fragen zu vermitteln, die das Mietverhältnis betreffen. Die Aufgabe, eine für beide Parteien angemessene Lösung zu finden, setzt voraus, dass die Schlichtungsstelle einen Vergleichsvorschlag unterbreitet und einen allfälligen Vergleich von den Parteien unterzeichnen lässt. Es erübrigt sich jedoch, hierüber Vorschriften aufzustellen. Die Schlichtungsstellen sollen ihre Aufgabe möglichst frei erfüllen können. Da es sich ausschliesslich darum handelt, eine Verständigungslösung herbeizuführen, kann den Schlichtungsstellen keinerlei Entscheidungsbefugnis zuerkannt werden. Es würde auch dem System widersprechen, wenn Schlichtungsstellen von Gesetzes wegen verpflichtet würden, bei Nichtzustandekommen einer Einigung die Akten an die richterliche Behörde weiterzuleiten.

Die Anerkennung der zuständigen Schlichtungsstelle als Schiedsgericht kann im Vertrag selbst oder nachträglich erfolgen.

Die Vorschrift, wonach das Verfahren in der Regel kostenlos ist, schliesst nicht aus, dass in begründeten Fällen der unterliegenden Partei Kosten auferlegt werden.

Artikel 28

Bei Nichteinigung gelten vorläufig die in Absatz 1 vorgesehenen gesetzlichen Vermutungen. Sie werden zur endgültigen Regelung, wenn die Möglichkeit, die richterliche Behörde anzurufen, nicht benützt wird.

Die durch die Ordnung von Absatz 1 nachteilig betroffene Partei kann die richterliche Behörde anrufen (Abs. 2). Zuständig ist die richterliche Instanz, die von den Kantonen bereits für die Erstreckung des Mietverhältnisses zu bestimmen war (Art. 29). Diese hat nunmehr über den Mietzins zu befinden und die in Artikel 23 Absatz 2 und 3 erwähnten Punkte zu regeln.

Das Interesse am Weiterzug an die richterliche Behörde ist verschieden, je nachdem, ob eine Mietzinserhöhung oder eine erstmalige Mietzinsfestsetzung bzw. eine Mietzinsfestsetzung bei Neuvermietung angefochten wurde.

Wenn der Mieter oder der Vermieter einem Vorschlag der Schlichtungsstelle nicht zustimmt, muss der Vermieter für die Durchsetzung einer Mietzinserhöhung oder einer anderen Forderung den Richter anrufen. Andernfalls bleibt es beim bisherigen Mietzins. Auch ist in diesem Fall eine Kündigung des Vertrages durch den Vermieter in den folgenden zwei Jahren nichtig; das gleiche gilt, wenn der Vermieter im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend unterliegt. Die Vorschrift soll verhindern, dass der Mieter, der eine Erhöhung zu Recht als missbräuchlich angefochten hat, um den Erfolg des Verfahrens gebracht werden kann oder dass der Vermieter, dessen Forderung von der Schlichtungsstelle allenfalls als missbräuchlich bezeichnet wurde, auf den Weiterzug an die richterliche Behörde verzichtet und zur Auflösung des Mietverhältnisses kündigt. Die besonderen Beendigungsgründe des Miet- oder Pachtverhältnisses bleiben allerdings vorbehalten.

Bei der Anfechtung eines erstmals oder eines bei einem Mieterwechsel neu festgesetzten Mietzinses im Sinne von Artikel 17 bleibt es, wenn keine Einigung zustande kommt, beim vertraglich vereinbarten Mietzins. Hier ist der Mieter am Weiterzug an die richterliche Behörde interessiert.

Die Kündigung zur Auflösung des Mietverhältnisses kann vom Vermieter jederzeit ausgesprochen werden, ausser während der Dauer eines Verfahrens und der allfälligen Frist gemäss Artikel 28 Absatz 3.

Die Möglichkeit der Verlängerung des Mietverhältnisses nach Artikel 267 a ff. OR bleibt dabei unverändert vorbehalten.

Zuständigkeit und Verfahren für gerichtliche Auseinandersetzungen

Artikel 29

Gemäss Artikel 267 f. OR bestimmen die Kantone die richterliche Behörde und das Verfahren, das eine rasche Beurteilung gewährleisten soll.

Straf- und Schlussbestimmungen

Anlass zu Bemerkungen gibt lediglich

Artikel 34

Die Anfechtungsmöglichkeit bezieht sich rückwirkend auf Forderungen des Vermieters, die vor dem 5. März 1972 gestellt wurden, aber erst nach diesem Datum wirksam werden, und auf Forderungen, die zwischen dem 5. März und dem Inkrafttreten des Bundesbeschlusses gestellt wurden. Der Anfechtung unterliegen somit beispielsweise eine Mietzinserhöhung, die Ende Dezember 1971 mit Wirkung auf den 1. April 1972 geltend gemacht wurde, sowie alle Forderungen, die nach dem 5. März 1972 gestellt wurden. Für diese Fälle muss die verlängerte Frist von drei Monaten, zu berechnen vom Inkrafttreten des Beschlusses an, gelten, weil vorerst die Schlichtungsstellen organisiert werden müssen. Diese rückwirkende Anwendung ist zu rechtfertigen, weil es sich um eine Bekämpfung von Missbräuchen handelt. Eine weitere Zurückverlegung auf Tatbestände, die vor dem 5. März 1972 eingetreten sind, lässt sich jedoch wegen der Aufrechterhaltung der Rechtssicherheit nicht vertreten.

5 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die im Entwurf vorgesehene Lösung hat für den Bund keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

6 Frage der Verfassungsmässigkeit

Der Entwurf stützt sich, wie bereits ausgeführt, auf Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV. Etliche Organisationen haben die Verfassungsmässigkeit des Artikels 6 des Entwurfes in Zweifel gezogen. Wir halten jedoch dafür, dass sich auch die zwingenden Bestimmungen der Artikel 6–13 des Entwurfes innerhalb der von Artikel 34^{septies} Absatz 2 BV dem Bundesgesetzgeber gezogenen Schranken halten, da sie «zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter» vorgesehen sind. Andernfalls aber fallen Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechtes ohnehin in die dem Bund gemäss Artikel 64 Absatz 1 BV zustehende Gesetzgebungsbefugnis.

Gestützt auf diese Darlegungen beantragen wir Ihnen, dem beiliegenden Entwurf zu einem Bundesbeschluss zuzustimmen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vollkommenen Hochachtung.

Bern, den 24. April 1972

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident:

Celio

Der Bundeskanzler:

Huber

(Entwurf)

Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

*Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

gestützt auf Artikel 34^{sexies} Absatz 2 Buchstabe *c*, Artikel 34^{septies} Absatz 2
und Artikel 64^{bis} der Bundesverfassung,

nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 24. April 1972¹⁾,

beschliesst:

1. Abschnitt: Zweck und Geltungsbereich

I. Zweck

Art. 1

Der Beschluss bezweckt, die Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter zu schützen.

II. Geltungsbereich

Art. 2

in sachlicher Hinsicht

¹ Dieser Beschluss ist auf Mietverhältnisse in Gemeinden anwendbar, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht.

² Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen liegt vor, wenn das Angebot an Wohnungen, vorab an Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen, oder an Geschäftsräumen in einer Gemeinde im Verhältnis zur Nachfrage ungenügend ist.

³ Die Massnahmen gelten sinngemäss auch für Pacht- und andere Vertragsverhältnisse, deren wesentlicher Inhalt in der entgeltlichen Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen besteht.

¹⁾ BBl 1972 I 1225

Art. 3

in örtlicher Hinsicht

¹ Der Bundesrat bezeichnet nach Anhören der Kantone und der Mieter- und Vermieterverbände oder von Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, die Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen im Sinne von Artikel 2 herrscht, und erklärt die Massnahmen des vorliegenden Beschlusses in diesen Gemeinden für anwendbar. Er setzt die Anwendbarkeit ausser Kraft, sobald die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

² Ist die Marktlage in mehreren räumlich eng zusammenhängenden Gemeinden (Agglomerationen) ähnlich, so sind die Massnahmen in der Regel gleichzeitig für das ganze Gebiet anwendbar zu erklären.

Art. 4

Einschränkungen

Die Anwendbarkeit der Massnahmen kann auf einzelne Kategorien von Wohnungen oder Geschäftsräumen beschränkt werden.

Art. 5

Begriffsbestimmungen

¹ Wohnungen sind Einrichtungen, die für die Unterkunft von Personen und Gruppen von Personen geeignet oder bestimmt sind, mit Einschluss von Räumlichkeiten, die üblicherweise zusammen mit der Wohnung vermietet werden.

² Geschäftsräume sind Räumlichkeiten zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit.

2. Abschnitt: Änderungen von Vorschriften des Obligationenrechts über den Mietvertrag

I. Im allgemeinen

Art. 6

Bei Mietverhältnissen, die nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abgeschlossen werden, bilden die Artikel 254 Absatz 1 und 2 (Übergabe in geeignetem Zustand), 255 (späterer Eintritt vertragswidrigen Zustandes), 256 Absatz 2 (Verfahren bei Mängel), 258 (Gewährleistung), 271 Absatz 2 (Rückgabe der Mietsache) OR sowie die nachfolgenden Artikel 7–12 zwingendes Recht; sie dürfen vertraglich weder wegbedungen noch zuungunsten des Mieters abgeändert werden.

II. Im besonderen

Art. 7

Kündigungsfristen

Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen des Artikels 267 OR. Diese Fristen dürfen vertraglich verlängert, nicht aber verkürzt werden. Vorbehalten bleiben ausserordentliche Verhältnisse, die kürzere Kündigungsfristen als angemessen erscheinen lassen.

Art. 8

Sicherheitsleistungen des Mieters

Hat der Mieter eine Sicherheit in Geld zu leisten, so ist sie ihm mindestens zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen der Kantonalbank des betreffenden Kantons zu verzinsen. Die Sicherheitsleistung darf das Ausmass von drei Monatszinsen nicht überschreiten.

Art. 9

Begriff des Mietzinses

Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung der gemieteten Sache. Weitere Leistungen sind, unter Vorbehalt des Artikels 10, nicht zulässig.

Art. 10

Nebenkosten

¹ Die Belastung des Mieters für Nebenkosten, wie öffentliche Abgaben, Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, hat den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen. Es darf auf Durchschnittswerte im Sinne einer Pauschalierung abgestellt werden.

² Dem Mieter ist auf sein Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren.

Art. 11

Indexgebundene Mietzinse

Vereinbarungen, wonach die Höhe des Mietzinses einem Index folgt, können gültig nur für Mietverhältnisse getroffen werden, die auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Die Anfechtungsmöglichkeiten aufgrund dieses Beschlusses bleiben vorbehalten.

Art. 12

Gestaffelte Mietzinse

Mietzinse, die sich periodisch um einen gewissen Betrag erhöhen, können gültig nur vereinbart werden, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird. Die gestaffelten Mietzinse müssen frankenmässig festgelegt sein.

Art. 13

Kündigung des Mietvertrages

¹ Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter, den Mieter oder den Erwerber der Mietsache (Art. 259, 267 und 270 OR) ist nach Inkrafttreten dieses Beschlusses nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt.

² Auf Mietverhältnisse über möblierte Zimmer ist Absatz 1 nicht anwendbar.

3. Abschnitt: Besondere Vorschriften über missbräuchliche Mietzinse und sonstige Forderungen des Vermieters

I. Missbräuchliche Mietzinse

Art. 14

¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie in Ausnützung der Wohnungsnot oder des Mangels an Geschäftsräumen und zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum festgelegt werden.

² Sie sind auch missbräuchlich, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

II. Ausschluss

Art. 15

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a. wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und des Zustandes der Mietsache halten;
- b. wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;

- c. wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten, halten. Offensichtlich über-setzte Land-, Bau- oder Erwerbskosten fallen für die Berechnung der Bruttorendite ausser Betracht;
- d. wenn sie das in Rahmenmietverträgen von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, empfohlene Ausmass nicht überschreiten.

III. Andere missbräuchliche Forderungen

Art. 16

Andere Forderungen des Vermieters, beispielsweise die Übernahme der Wohnung oder des Geschäftsraumes durch den Mieter zu Eigentum, der Kauf von Aktien, Koppelungsgeschäfte oder dergleichen, sind missbräuchlich, wenn sie mit dem Mietverhältnis in keinem direkten Zusammenhang stehen oder in Ausnützung der Wohnungsnot gestellt werden.

IV. Anfechtung

Art. 17

Bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel

Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert dreissig Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten. Bei Mieterwechsel besteht eine Anfechtungsmöglichkeit nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.

Art. 18

Bei Mietzinserhöhungen

Mitteilungs- und Begründungspflicht; Unzulässigkeit der Kündigung

¹ Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; der geltende Termin für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Mieter den Mietvertrag innerhalb der geltenden Kündigungsfrist kündigen kann.

² Die Mitteilung hat mit einem amtlichen Formular zu erfolgen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter oder dessen Erben den Mietzins nach Artikel 19 anfechten können.

^a Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen sind nichtig.

Art. 19

Anfechtung

Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten; andernfalls gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.

Art. 20

Bei anderen Forderungen

Stellt der Vermieter andere Forderungen, so gilt sinngemäss die Mitteilungs- und Begründungspflicht nach Artikel 18. Der Mieter kann die Forderung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung oder seit Abschluss des Mietvertrages bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten.

Art. 21

Zuständigkeit

Zuständig ist die Schlichtungsstelle am Ort der gelegenen Sache.

Art. 22

Ausschluss vertraglich vereinbarter Schiedsgerichte

Die Parteien dürfen die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen und der richterlichen Behörden im Sinne dieses Beschlusses nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 26 Absatz 4 ist vorbehalten.

V. Rechtsfolgen

Art. 23

Im allgemeinen

¹ Soweit sich Mietzinse und andere Forderungen im Verfahren vor der richterlichen Behörde (Art. 29) als missbräuchlich erweisen, sind sie von dieser nichtig zu erklären.

² Hat die richterliche Behörde über den Mietzins und die anderen Forderungen zu entscheiden, so bestimmt sie, in welchem Umfang, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Forderungen allenfalls zulässig sind.

³ Die richterliche Behörde kann für die Dauer des Verfahrens vorsorglich Massnahmen treffen.

Art. 24

Vorläufige Weitergeltung des Mietvertrages

Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens gilt der Vertrag unverändert weiter. Eine Kündigung durch den Vermieter während der Dauer des Schlichtungs- und gerichtlichen Verfahrens ist nichtig.

4. Abschnitt: Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse

I. Organisation

Art. 25

Die Kantone richten kantonal, regional oder gemeindeweise Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse ein, in welchen die Vermieter- und Mieterverbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, paritätisch vertreten sind. Die Kantone können die in Rahmenmietverträgen oder ähnlichen Abkommen vorgesehenen paritätischen Organe als Schlichtungsstellen im Sinne dieses Beschlusses anerkennen.

II. Aufgaben

Art. 26

¹ Die Schlichtungsstellen haben Mieter und Vermieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen zu beraten.

² Sie können vom Mieter oder Vermieter auch für andere als in diesem Beschluss erwähnte Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis angerufen werden.

³ Sie versuchen, in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen.

⁴ Die Parteien können die Schlichtungsstellen als Schiedsgericht anerkennen. Die Schlichtungsstellen sind in diesem Falle verpflichtet, als Schiedsgerichte zu amten.

III. Verfahren

Art. 27

Die Kantone regeln das Verfahren; es soll eine rasche Behandlung der Streitsachen gewährleisten. Das Verfahren ist in der Regel kostenlos. Es dürfen keine Parteientschädigungen vorgesehen werden.

IV. Rechtsfolgen

Art. 28

¹ Kommt vor der Schlichtungsstelle keine Einigung zustande, so gilt die Mietzinserhöhung oder die andere Forderung als nicht zulässig; bei erstmaliger Vermietung oder bei Mieterwechsel gilt hingegen der vereinbarte Mietzins als zulässig:

² Der hiedurch nachteilig betroffenen Partei steht das Recht zu, innert dreissig Tagen seit dem von der Schlichtungsstelle festgestellten Nichtzustandekommen einer Einigung die zuständige richterliche Behörde im Sinne von Artikel 267 f. OR anzurufen.

³ Verzichtet der Vermieter auf die Anrufung der richterlichen Behörde oder unterliegt er im richterlichen Verfahren vollständig oder überwiegend, so ist eine allfällige Kündigung in den folgenden zwei Jahren nichtig. Vorbehalten bleiben die Beendigungsgründe nach Artikel 259 Absatz 2, 261 Absatz 2, 265, 266, 267 c und 269 OR. Liegt ein Pachtverhältnis vor, so gelten entsprechend die Artikel 281 Absatz 2, 290 a, 291, 293, 294 und 295 OR.

5. Abschnitt: Zuständigkeit und Verfahren für gerichtliche Auseinandersetzungen

Art. 29

Zuständigkeit und Verfahren zur Beurteilung von als missbräuchlich angefochtenen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter durch die richterliche Behörde richten sich nach den gleichen Vorschriften, die für die Erstreckung des Mietverhältnisses gelten (Art. 267 f. OR).

6. Abschnitt: Volkswirtschaftliche und statistische Untersuchungen

Art. 30

Der Bund unterstützt die Durchführung dieses Beschlusses, indem er den Markt für Wohnungen und Geschäftsräume durch hierfür geeignete Institutionen regelmässig überprüfen lässt, Erhebungen über die Entwicklung der Baukosten und der Mietzinse veranlasst und die Ergebnisse veröffentlicht.

7. Abschnitt: Straf- und Schlussbestimmungen

I. Strafvorschriften

Art. 31

im allgemeinen

¹ Wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, 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 schwerere Strafe verwirkt ist, mit Haft oder Busse bestraft.

² Die Strafverfolgung ist Sache der Kantone.

Art. 32

Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben durch Beauftragte und dergleichen

¹ Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder Einzelfirma oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, so finden die Strafbestimmungen auf diejenigen natürlichen Personen Anwendung, welche die Tat verübt haben.

² Der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene, der von der Widerhandlung Kenntnis hat oder nachträglich Kenntnis erhält und, obgleich es ihm möglich wäre, es unterlässt, sie abzuwenden oder ihre Wirkungen aufzuheben, untersteht der gleichen Strafandrohung wie der Täter.

³ Ist die Widerhandlung darauf zurückzuführen, dass der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene seine Aufsichts- oder Sorgfaltspflichten verletzt, so untersteht er der gleichen Strafbestimmung wie der Täter, kann jedoch nur mit Busse bestraft werden.

⁴ Ist der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, so finden die Absätze 2 und 3 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung.

II. Beratende Kommission

Art. 33

Der Bundesrat kann eine Kommission einsetzen, die ihn bei der Durchführung dieses Beschlusses berät.

III. Rückwirkung

Art. 34

¹ Die Vorschriften dieses Beschlusses über die Anfechtung finden Anwendung auf Forderungen des Vermieters, die ihre Wirkungen nach dem 5. März 1972 äussern oder in der Zeit zwischen diesem Zeitpunkt und dem Inkrafttreten dieses Beschlusses gestellt worden sind.

² Die Fristen der Artikel 17, 19 und 20 betragen in diesen Fällen drei Monate vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Beschlusses an. Die Rückwirkung gilt nicht für die Artikel 31 und 32.

IV. Erlassform, Inkrafttreten, Geltungsdauer

Art. 35

Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich. Er wird nach Artikel 89^{bis} Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt, tritt am Tage der Veröffentlichung in Kraft und gilt während fünf Jahren. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum nach Artikel 89^{bis} Absatz 2 der Bundesverfassung.

V. Vollzug und Delegation

Art. 36

Vollzug durch den Bundesrat

Der Bundesrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die erforderlichen Ausführungsvorschriften.

Art. 37

Kantonale Ausführungsbestimmungen

Soweit der Vollzug kantonale Ausführungsbestimmungen erfordert, können diese durch Verordnungen der kantonalen Regierungen erlassen werden.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über dringliche Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Vom 24. April 1972)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1972
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	22
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	11215
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	02.06.1972
Date	
Data	
Seite	1225-1257
Page	
Pagina	
Ref. No	10 045 415

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.