

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 9

Artikel: Mieterschutz mit RPG-Syndrom?
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105080>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Mieterschutz mit RPG-Syndrom?

Syndrom, so nennen die Ärzte ein Krankheitsbild. In der Überschrift stelle ich die Frage, ob die Gesetzgebung über den Mieterschutz von der gleichen Krankheit bedroht wird, welche dem Raumplanungsgesetz (RPG) von 1974 zum tödlichen Verhängnis geworden ist. Das Gesetz ist vor etwas mehr als fünf Jahren in einer Referendumsabstimmung verworfen worden.

Gescheitert war das Raumplanungsgesetz an seiner Perfektion. Die besten Fachleute hatten sich um den Entwurf bemüht; für jeden Eventualfall war eine Kautele vorgesehen. Die Nebenwirkungen waren sorgfältig einkalkuliert worden – ausser eben der einen, dass das immer mehr verfeinerte Gebilde der rauen politischen Konfrontation nicht mehr gewachsen war. Ein ähnliches Schicksal droht heute auch dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich mit seinen nicht weniger als 361 Paragraphen. Es ist zwar bereits in Kraft, soll nun aber nach dem Willen eines Initiativkomitees massiv zurückgestutzt werden.

Das Miet- und Pachtrecht ist ein heisses politisches Eisen. Wer das Glück hat, in einer genossenschaftlichen Wohnung zu leben, spürt zwar selbst nicht viel davon. Die wichtigsten Anliegen, welche von Mieterseite gestellt werden, sind ja für die Genossenschafter bereits heute Wirklichkeit. Eine objektiv nicht gerechtfertigte Kündigung ihrer Wohnung können sie vom Richter aufheben lassen. Die Mietzinsen werden in vielen Fällen von den Behörden überwacht; auch aufgrund der Statuten sind missbräuchliche Mieten weitgehend ausgeschlossen.

Als Dachverband der Bau- und Wohngenossenschaften vertritt der SVW gleichzeitig Interessen der Vermieter und der Mieter. Aber diese Interessen liegen hier nicht so weit auseinander wie auf dem politischen Feld. Die Genossenschaften sind schliesslich gemeinnützig und dienen der Selbsthilfe der Mitglieder. Die Mieter wiederum sind in der Regel Genossenschafter und verfügen damit über eine Beteiligung und Mitbestimmung eigener Art, die sie die Genossenschaft mit anderen Augen sehen lässt. Dank dieser Voraussetzungen ist es dem Verband möglich, in Fragen des Mietrechts eine mittlere Haltung einzunehmen.

In den vergangenen Monaten hatten sich Zentralvorstand und Sekretariat mit dem Entwurf einer Expertenkommission zur Neuordnung des Miet- und Pachtrechtes zu befassen. Sie war dem SVW vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Vernehmlassung unterbreitet worden. Bei der Vorlage geht es vor allem darum, die Mieter vor ungerechtfertigten Kündigungen und missbräuchlichen Mietzinsen zu schützen.

Einmal mehr zeigte sich bei der Arbeit an unserer Vernehmlassung, dass man sich durchaus ein Mietrecht vorstellen kann, welches sowohl den Mietern als auch den Vermietern weitgehend gerecht würde. Die Voraussetzung dafür ist freilich, dass beide Seiten auf extreme Forderungen verzichten – und überhaupt an einem Kompromiss interessiert sind.

In seiner Vernehmlassung hält der ISVW fest, ein langfristig taugliches Mietrecht könne sich nur aus einem ausgewogenen, sozial- und wirtschaftspolitischen Kompromiss ergeben. Das sozialpolitische Anliegen sei «der Schutz des einzelnen Mieters bei Kündigungen, Mietzinserhöhungen und anderen Forderungen des Vermieters, damit nicht allein dessen Interessen das Mietverhältnis bestimmen. Die Grenzen des Mieterschutzes liegen dort, wo er die kaufmännisch, technisch, aber auch menschlich gebotene Entscheidungsfreiheit der Vermieter derart einengen würde, dass sie ihre wirtschaftliche Aufgabe nicht mehr ausreichend erfüllen könnten.»

Weiter heisst es in der Vernehmlassung: «Die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften erblicken in der gesetzlichen Regelung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter einen eher begrenzten Beitrag zur Bewältigung von Wohnungsproblemen. Er kommt dort zum Tragen, wo es tatsächlich um einen Ausgleich in der Stellung von Mieter und Vermieter geht. Das grundlegende Anliegen aber bleibt die Erhaltung und wo nötig Wiederherstellung eines einwandfrei funktionierenden Wohnungsmarktes. Einzig wenn Angebot und Nachfrage einigermaßen übereinstimmen, können Mieter wie Vermieter genügend frei und rationell entscheiden. Ohne eine Förderung des Wohnungsbaues bleibt mithin jeder Mieterschutz auf die Dauer ohne Substanz.»

Manche Klauseln des Mieterschutzes werden auf die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes zurückwirken. Aufgrund der Erfahrungen genossenschaftlicher Bauträger befasst sich die Vernehmlassung vor allem auch mit diesen Rückwirkungen. Schliesslich nützt ein ausgeklügelter Mieterschutz herzlich wenig, wenn er der Wohnungswirtschaft – sei es nun der privaten oder der gemeinwirtschaftlichen – die Luft abschneidet. Über den Detaillierungsgrad der gesetzlichen Vorschriften wie auch über ihren Wortlaut wird in- und ausserhalb des Parlamentes noch eine langwierige Auseinandersetzung geführt werden. Damit scheint auch der Bundesrat zu rechnen. Er schlägt jedenfalls den eidgenössischen Räten vor, den momentan geltenden Bundesbeschluss über Massnahmen im Mietwesen bis Ende 1987 zu verlängern.

Wie weit die mit dem Gesetzesentwurf angestrebte Verstärkung des Mieterschutzes gehen soll, ist die eine Frage. Die andere ist, ob sich das eine oder andere Anliegen überhaupt in einem, wie es so schön heisst, «generell-abstrakten» Gesetzesartikel verbindlich umschreiben lässt. Jede neue Definition und jede zusätzliche Präzisierung bergen in sich den Keim zu wieder neuen Missverständnissen. Wenn ich so die Verordnung zum geltenden «Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen» und die damit zusammenhängende Rechtssprechung betrachte, kommen mir denn auch etwelche Zweifel. «Je breiter man sie streicht, desto dünner wird sie», heisst bekanntlich das Konfitüren-Gesetz.

Man braucht sich ja nicht unbedingt an den Stimmbürgern jener Bündner Gemeinde zu orientieren, die eine Bauordnung abgelehnt haben, weil sie «zu wenig volkstümlich» sei. Aber das bedauerliche Schicksal des Raumplanungsgesetzes sollte doch all jenen zu denken geben, die sich nun schon seit Jahren für den Mieterschutz einsetzen.

Fritz Nigg