

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 5

Artikel: Der lange Weg zum neuen Mietrecht
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105434>

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: 02.04.2025

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

Der lange Weg zum neuen Mietrecht

Wie weiland der Erste Weltkrieg, droht die Revision des Mietrechtes in einem Gewirr von Grabenkämpfen steckenzubleiben. Der nächste vorprogrammierte «Absteller» wird meines Erachtens die Volksabstimmung über die Mieterschutzinitiative sein. (Ihr genauer Wortlaut sowie jener des Gegenvorschlages finden sich auf Seite 95 dieser Ausgabe.) Ich kann mir jedenfalls kaum vorstellen, dass die Initiative der Schweizerischen Mietervereinigung die nötige Mehrheit finden wird. Das hat kaum mit der Initiative an sich zu tun. Bei ihr geht es nämlich um nicht mehr als um den Schutz der Mieter «gegen unangemessene Forderungen sowie gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Ungerechtfertigte Kündigungen sind auf Begehren des Mieters aufzuheben.» Das sind Randbedingungen, mit denen es sich durchaus leben lässt, wie die Erfahrung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zeigt. Ihre Mieterinnen und Mieter, die gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind, können heute schon entsprechende Schutzbestimmungen geltend machen.

Das Problem, wie gesagt, ist weniger die Initiative selbst. Es geht vielmehr um ihre Auslegung. Die «Wirtschaftsförderung» zum Beispiel fürchtet, mit der Initiative könne die Kostenmiete durchgesetzt werden. Dies und die Aufhebung ungerechtfertigter Kündigungen (soweit sie vermierterseits ausgesprochen werden) laufe auf eine krasse Privilegierung des Mieters heraus. Das «System der marktwirtschaftlichen Mietpreisbildung» würde ausgeschaltet werden. Mit ihrer Ansicht steht die «Wirtschaftsförderung» im Feld einer breiten parlamentarischen Mehrheit. Die gleiche Mehrheit befürchtet andererseits keine Gefährdung des Systems, wenn missbräuchliche Kündigungen als anfechtbar erklärt werden. Dies nämlich legt der Gegenvorschlag des Parlamentes zur Mieterschutzinitiative fest.

«Missbräuchlich» oder «unangemessen», «anfechtbar» oder «aufhebbar»; Frau Bundesrätin Kopp selbst hat ausgeführt, es gehe hier um die Interpretation. Es wird befürchtet, die im Initiativtext verwendeten Begriffe schliessen Anschlussforderungen nach sehr weitgehenden staatlichen Eingriffen zumindest nicht aus. Die Volksabstimmung über Mieterschutzinitiative und Gegenvorschlag gerät so zu einem Auslegungs-

streit, der juristischen Laien zu hoch ist. Im Gefühl, überfordert zu sein, werden wohl viele von ihnen zu Hause bleiben oder ihren Unmut an der Urne durch ein oder zwei «Nein» kundtun.

Das Mietrecht verdiente eine Auseinandersetzung, bei der es um Wichtigeres geht als um Auslegungen. Man muss nicht Jurist sein, um die bestehende Rechtslage als höchst unbefriedigend zu taxieren. Seit 1970 das Notrecht erlosch, gilt über weite Strecken ein Provisorium: der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Er wurde mehrmals verlängert und läuft Ende 1987 aus. Obwohl er an sich den Schutz der Mieter vor Missbräuchen regelt, hat er Auswirkungen bis weit ins übrige Mietrecht hinein, das einen Teil des Obligationenrechts (OR) bildet.

Die Neufassung des 8. Titels des Obligationenrechts – über Miete und Pacht – wird denn auch die nächste Aufgabe sein, die sich dem Gesetzgeber stellt. Die Vorschläge dazu hat der Bundesrat schon vor mehr als einem Jahr auf den Tisch gelegt. Zu einem vorausgegangenen Entwurf konnte der SVW 1981 Stellung nehmen (vgl. «das wohnen» Nr. 9/1981). Er wurde nach dem Vernehmlassungsverfahren stark abgeändert. Schliesslich unterbreitete der Bundesrat gleichzeitig mit der Revision des OR seinen Entwurf zu einem Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Es soll den befristet gültigen Bundesbeschluss ersetzen.

Die tatsächlichen Verhältnisse im Mietwesen sind mit den Jahren immer vielschichtiger geworden. Wohl bildet der Schutz der Mieter vor Missbräuchen noch immer ein zentrales, weitgehend auch unbestrittenes Anliegen. Inzwischen aber sind neue Bestrebungen dazugekommen. Zum einen geht es darum, Übergänge zu schaffen vom Mietverhältnis zum Wohnungseigentum. Das bedeutet, wie etwa im «Locacasa»-Modell, eine finanzielle Beteiligung der Mieter an ihrer Wohnung. Damit verbunden sind eine gewisse Mitbestimmung und Selbstverwaltung, möglicherweise auch eine Gewinnbeteiligung. Zum anderen geht es um die Stellung der Mieter bei der umfassenden Erneuerung der Wohnliegenschaften. Sie wird inskünftig für Mieter wie Vermieter eine

Existenzfrage sein (vgl. «das wohnen», Nr. 4/1986). Um sie zu meistern, bedarf es meiner Meinung nach einer mietrechtlichen Grundlage, welche weder das geltende OR noch der Revisionsentwurf des Bundesrates zu bieten vermögen. Zu denken ist hier etwa an die Vergütung für Eigenleistungen der Mieter.

Jeder neue Entwurf zur Mietrechtsrevision zählt mehr Paragraphen. Wie bei einer «Blätzlidecke» werden ständig weitere Stücke angesetzt, um die Blößen und Mängel im Mietwesen zu decken. Falls die Revision des Mietrechtes sich darauf beschränken sollte, an diesen «Blätzli» herumzustricken, kann man ihr keine gute Prognose stellen.

Zuerst sollten jetzt einige Grundsatzfragen angepackt werden. Kann die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen angesichts ihrer überragenden Bedeutung weiterhin einfach eine Unterart des allgemeinen Mietrechtes bleiben? Mit anderen Worten: Ist es zweckmässig, sie rechtlich im Prinzip nicht anders zu behandeln als die Miete eines Velos am Bahnhof oder eines Frottiertuches in der Sauna? Müsste man sich nicht zuerst überlegen, was die Miete einer Wohnung inskünftig überhaupt bedeuten soll, für Mieter wie für Vermieter? Tragen die vielen Gesetzesartikel wirklich zur Rechtssicherheit bei? Sollte ein Schutz vor Missbräuchen nicht auch die Baurechtszinsen mit einschliessen?

Das Genossenschaftsrecht und die Autonomie der Baugenossenschaften sind in den letzten Jahren vom Mietrecht immer mehr zurückgedrängt worden. Das hat den Genossenschaften geschadet und den meisten ihrer Mieter nichts genützt. Die Neuordnung von Genossenschafts- und Mietrecht gehört deshalb mit zu den Grundsatzfragen einer echten Revision.

Fritz Nigg