

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 3

Artikel: Hängt der Wohnfrieden schief?
Autor: Engler, Rolf
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106216>

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: 01.04.2025

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

HÄNGT DER WOHNFRIEDEN SCHIEF?

Der Autor,
lic. iur.
Rolf Engler,
ist National-
rat (CVP) und
Mitglied des
Vorstandes
des SVW.

Von 1950 bis 1970 wurden die Zwangsmassnahmen im Mietwesen mit ihren Nachteilen beseitigt und eine marktwirtschaftlichere Ordnung eingeführt. Ab 1970 stand dann der Schutz des Mieters vor Missbräuchen im Vordergrund. In der Verfassung wurde ein entsprechender Artikel eingeführt. Gemäss bundesrätlichem Vorschlag sah dieser Artikel als einziges Instrument die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen vor. Erst in der parlamentarischen Beratung kam auch die Missbrauchsbekämpfung hinzu. Das revidierte Mietrecht, welches am 1. Juli 1990 in Kraft trat, drängt die Marktwirtschaft zugunsten des Mieterschutzes stark zurück. Das vernünftige Mass zwischen Mieterschutz und marktwirtschaftlicher Ordnung scheint noch nicht gefunden.

ALLHEILMITTEL DER «MARKTMIETE» Unter dem Schlagwort der «Marktmiete» schlägt das Pendel zurück. Die Vermieterseite fordert erneut die Abkehr von Zwangswirtschaft im Mietwesen und verlangt mehr Markt. Im Zeitalter des propagierten Deregulismus besteht ernstlich die Gefahr, dass das vernünftige Mass überschritten und der lange erkämpfte Schutz des Mieters diskussionslos preisgegeben wird. Interessant erscheint, dass jene Kreise, welche die Marktmiete wollen, diese im gewerblichen, industriellen Bereich sicherlich haben könnten, aber nicht wollten. Die eigene Betroffenheit lässt den Ruf «Marktmiete» im Hals stecken.

In der Debatte zur Marktmiete hat der Präsident der Mieterorganisationen Ruedi Strahm dem Schreibenden ausdrücklich erklärt, dass die Mieterschaft zu gewissen Änderungen bereit sei. Gestützt darauf wurde eine Motion eingereicht, welche durch die Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zu einer Entspannung und damit zur Versachlichung der Diskussion führen sollte. Folgende Punkte wären neu zu regeln:

- Die Verordnungsvorschriften zu Art. 269/269a enthalten Widersprüche betreffend den zulässigen Mietzins. Die Kriterien der Vergleichsmiete und der Kostenmiete werden vermischt. Der Grundsatz, wonach orts- und quartierübliche Mietzinse nicht missbräuchlich sind, muss in Art. 11 VMWG klar zum Ausdruck kommen.
- Die Vorbehaltspflicht bei unvollständiger Mietzinsanpassung bestraft zu Unrecht die anständigen und zurückhaltenden Vermieter. Sie ist aufzuheben oder zeitlich zu befristen.

- Die Begrenzung von Mietzinserhöhungen bei indexierten Mietverträgen von Wohnräumen auf 80% (Art. 17 VMWG) ist aufzuheben.
- Die verschiedenen Anzeige- und Formularpflichten sind zu eng und perfektionistisch ausgestaltet. Eine Heilung von Formulärmängeln muss im Schlichtungsverfahren möglich sein (Art. 19 VMWG). Beispielsweise sollte ein Formular durch einen Begleitbrief ergänzt werden können.

HOFFNUNGSSCHIMMER: RAHMENMIET-
VERTRÄGE Wie verhärtet die Fronten nach der Diskussion über die Marktmiete waren, zeigte die Diskussion in der Kommission für Rechtsfragen zum neuen Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung. Interessanterweise basiert dieser Gesetzesentwurf auf einer Motion der nationalrätlichen Kommission, welche das Mietrecht beriet und diese Motion sinnigerweise unter den Titel «Förderung des Wohnfriedens» stellte. Die zahlreichen Änderungsanträge verhiessen nichts Gutes und bestätigten die aufkommende Konfrontation. Um so erstaunlicher war dann, dass eine bewusst paritätisch eingesetzte Subkommission aus je zwei Vertretern aus Mieterkreisen und der Vermieterverbände zu einem einvernehmlichen Lösungsvorschlag gelangten.

Für die Genossenschaften, insbesondere den SVW, welcher seit Jahren eine vermittelnde Rolle zwischen Mietern und Vermietern einnimmt, ist es wichtig zu wissen, ob er als Vermieter genügend Repräsentativität aufweist, um Rahmenmietverträge abschliessen zu können. Gemäss Art. 3 Abs. 2 sind Verbände und Organisationen repräsentativ, welche mindestens 5% der Mietenden oder Vermietenden im Geltungsbereich vertreten und deren Mitglieder mindestens 10% der Einzelmietverträge des Geltungsbereiches direkt oder indirekt zeichnen. In der Kommission herrschte Einigkeit darüber, dass der Prozentsatz in bezug auf den örtlichen und sachlichen Geltungsbereich gilt. In sachlicher Hinsicht kann der Geltungsbereich zum Beispiel auf Genossenschafts- oder WEG-Wohnungen eingeschränkt werden. Damit dürfte es möglich werden, dass der SVW eine Pionierrolle und Mittlerfunktion wahrnimmt. Art. 6 bietet ihm zudem in Kantonen wie Zürich und Luzern ein wichtiges Mitspracherecht, wenn andere Verbände oder Organisationen einen Rahmenmietvertrag allgemein verbindlich erklären wollen. Auch in diesem Bereich ist es eben nicht die Schwarzweisspolitik, welche weiterbringt, sondern ein vernünftiger Interessenausgleich.

ROLF ENGLER