

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 90 (2015)  
**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** Notrecht und Minireformen  
**Autor:** Hug, Ralph  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594238>

### **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:** 19.02.2025

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

# NOTRECHT UND MINIREFORMEN



Bild: Schweizer Sozialarchiv

**Am Ende des 19. Jahrhunderts herrschten – wie hier in Basel – prekäre Wohnverhältnisse. Kein Wunder, dass der Staat die Mieter schon bald per Notrecht schützen musste.**

Während Jahrzehnten reagierte der Bundesrat mit Notrecht auf die Wohnungsmisere. Bis heute ist das Schweizer Mietrecht ein Flickwerk geblieben.

Von Ralph Hug

Als um 1890 die ersten Mieterverbände gegründet wurden, gab es noch kein Mietrecht, sondern nur einige wenige Bestimmungen im Obligationenrecht (OR) zum Spezialfall Mietvertrag. Es war die Hochphase des Liberalismus. Man glaubte, für das Mietverhältnis genügte ein paar privatrechtliche Regeln. Schon im Ersten Weltkrieg (1914–18) musste der Bundesrat aber Notrecht zum Schutz der Mietenden erlassen. Familien konnten die Miete nicht mehr bezahlen, weil die Väter Militärdienst leisten mussten und es noch keinen Erwerbsersatz gab. Der Bundesrat reagierte mit verlängerten Fristen, bevor eine Ausweisung aus der Wohnung möglich war.

## Staatliche Mietzinskontrollen bis 1970

Nicht viel besser war die Lage am Ende des Kriegs. 1917 erteilte der Bundesrat den Kantonen das Recht, Bestimmungen gegen Mietwucher und ungerechtfertigte Kündigungen einzuführen. Sogar die Herabsetzung des Anfangsmietzinses wurde möglich. Vor dem Zweiten Weltkrieg führte der Bundesrat Preiskontrollen gegen die hohe Teuerung ein. Auch die Mieten fielen darunter. Das Volkswirtschaftsdepartement musste jeden Aufschlag genehmigen. Nach Kriegsausbruch im Jahr 1939 galten sogar fixe

Höchstmieten. Auch konnten die Behörden überrissene Mietzinse herabsetzen. Nach dem Krieg blieb die Mietzinskontrolle bestehen, weil weiterhin Wohnungsmangel herrschte. Erst 1950 durften Vermieter, die seit sieben Jahren die Miete nicht mehr angepasst hatten, um zehn Prozent aufschlagen.

In der Hochkonjunktur der 1960er-Jahre wurden wieder mehr Wohnungen gebaut, die Lage entspannte sich. Der Bund fuhr die Mietpreiskontrolle zurück. Bürgerliche argumentierten, man müsse nun wieder auf den freien Wohnungsmarkt setzen. Beschränkungen zum Schutz der Mietenden seien unnötig. Die Mieterverbände stemmten sich dagegen, doch sie unterlagen. 1972 gelang ihnen aber ein Durchbruch mit einem Verfassungszusatz, der dem Bund den Auftrag erteilte, Missbräuche im Mietwesen zu bekämpfen. Damit wurde die Grundlage für das gegenwärtige Mietrecht geschaffen.

## Bekämpfung von Missbräuchen

Ein Vierteljahrhundert lang, von 1946 bis 1970, gab es in der Schweiz eine Mietzinskontrolle beziehungsweise eine Mietzinsüberwachung. Überwiegend bestand somit ein Notrechtsregime, ohne dass je ein eigenständiges, dauerhaftes Mietrecht geschaffen worden wäre. In der Rückschau erweist sich die schweizerische

Mietgesetzgebung als situative, volatile Angelegenheit. Mal wurde der Mieterschutz aus-, dann wieder abgebaut, je nach den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt. Ein voll ausgebautes soziales Mietrecht wie in den Nachbarländern gab es hierzulande nie.

In den 1970er-Jahren wurde vor dem Hintergrund einer Spekulationswelle eine Missbrauchsgesetzgebung entwickelt. Das Prinzip der Bekämpfung von Missbräuchen ist noch heute massgebend. Weitergehende Pläne sowohl in Richtung Deregulierung als auch in Richtung mehr Mieterschutz scheiterten. Weder gelang den Liberalisierern in den 1990er-Jahren die Einführung der Marktmiete, noch hatten die Mieterverbände mit dem Vorschlag einer Entkopplung der Mietzinse vom variablen Hypothekarzins Erfolg. Auch das Projekt einer Indexmiete fand im Parlament 2010 keine Mehrheit.

## Harter Kampf um Minireform

Seither gab es neben dem neuen Verfahren der Zivilprozessordnung nur kleinere Reformen auf Verordnungsstufe, etwa die Einführung des Referenzzinssatzes als mierechtliche Bezugsgrösse ab 2008. Als weitere Änderung ist die landesweite Einführung der Transparenz bei den Anfangsmieten in Diskussion. Noch ist offen, ob eine Mehrheit des Parlaments die bundesrätliche Vorlage unterstützen wird. Die Formularpflicht bei Anfangsmieten ist keine revolutionäre Forderung und gilt bereits in mehreren Kantonen. Der Kampf um sie zeigt, wie umstritten schon kleine Verbesserungen des Mietrechts sind. ■