

Zeitschrift: Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 56 (1977)
Heft: 4

Artikel: Auf dem Weg zu einem sozialen Mietrecht
Autor: Lienhard, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-339321>

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>

Auf dem Weg zu einem sozialen Mietrecht

«Lass dir nichts einreden, sieh selber nach.
Prüfe die Rechnung, du musst sie bezahlen.»

Brecht

Auf eidgenössischer Ebene dürften im laufenden Jahr nicht weniger als zwölf Vorlagen abstimmungsreif werden. Aus sozialdemokratischer Sicht verdient eine der Abstimmungsvorlagen besondere Beachtung: die *Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz*.¹ Reform des Mietrechts und Ausbau des Mieterschutzes gehörten von jeher zu den vorrangigsten Postulaten sozialdemokratischer Politik.

Der Impuls zur Lancierung dieser Volksinitiative ging vom *Mouvement populaire des familles* aus, einer welschen Organisation, die seinerzeit die Volksinitiative «Recht auf Wohnung» gestartet hatte. Die Mieterorganisationen der deutschen Schweiz haben sich von Anfang an rückhaltlos hinter diesen Vorstoss gestellt. Die Initiative wurde denn auch Mitte 1973 mit 142 190 gültigen Unterschriften eingereicht.

Umstrittenes Partnerschaftsdenken

Es verwundert nicht, dass die Hauseigentümerorganisationen dieser Volksinitiative von Anfang an den schärfsten Kampf angesagt haben. Carl E. Scherrer, Präsident des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, hatte bereits in der Neujahrsnummer 1974 seines Verbandsorgans die Mieter beschworen, sie möchten sich anstelle einer Konfrontation zum Gedanken der Partnerschaft bekennen. In der Auseinandersetzung um die Mieterschutzinitiative dürfte der Hinweis auf die Partnerschaftsidee zu den bevorzugten Argumenten der Hauseigentümervertreter zählen.

Es stellt sich somit die Frage, ob und wieweit zwischen Mietern und Vermietern eine Partnerschaft überhaupt möglich ist.

Verbreitet ist die Vorstellung, es lasse sich die Idee der Sozialpartnerschaft ohne weiteres auch auf das Mietrecht und die Wohnwirtschaft anwenden. Nun sind aber die Verhältnisse zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer in der Wirtschaft verschieden von denjenigen zwischen Vermietern und Mietern: Die Arbeitnehmerschaft eines Betriebes ist ein homogener Körper von Personen, die trotz Alters- und Charakterunterschiede eine natürliche Interessengemeinschaft bilden. Sie stehen auf der gleichen sozialen Stufe, und ihre Interessen gehen von den gleichen Gegebenheiten aus. Das ist denn auch das Feld, auf dem sich alle Arbeitnehmerorganisationen, vor allem die Gewerkschaften, entwickelt haben. Die Mieter eines Hauses dagegen bilden eine vollkommen uneinheitliche und zufällige Ansammlung von Menschen verschiedenster sozialer und gesellschaftlicher Bereiche, verschiedenster Altersstufen und verschieden-

¹ Siehe Seite 108.

ster Vermögens- und Einkommensgruppen. Es handelt sich hier um eine völlig amorphe Masse. Das ist der Grund, weshalb sich bis zum heutigen Tage keine den Arbeitnehmerorganisationen irgendwie vergleichbare Mieterorganisationen entwickelt haben.

Es lässt sich deshalb fragen, ob der Begriff «Partnerschaft» den tatsächlichen Verhältnissen zwischen Vermietern und Mietern Rechnung trägt. Handelt es sich hier nicht vielmehr um ein Schlagwort, mittels welchem versucht wird, die Gegensätze von Mietern und Vermietern zu verwischen?

Nichts einzuwenden ist jedoch gegen den Begriff der *Vertragspartnerschaft*: dort nämlich, wo Vermieter- und Mieterorganisationen sich zusammentun, um etwa einen gemeinsamen Mustermietvertrag zu erarbeiten. Von dieser Möglichkeit haben zum Beispiel vor Jahren der Mieterverband Zürich und der Hauseigentümergebund Zürich Gebrauch gemacht mit dem Erfolg, dass ein Mietvertrag geschaffen wurde, der auch den Interessen der Mieter weitgehend Rechnung trägt.

Diese entgegenkommende Haltung des Hauseigentümergebundes Zürich gegenüber der betreffenden Mieterorganisation war ein taktisch geschickter Schachzug, welcher der Mieterinitiative etwas Wind aus den Segeln nehmen dürfte. *Max Gerber*, Sekretär dieser Hauseigentümerorganisation, verfügt eben auch über eine *politische* Spürnase und hatte daher das Resultat der eidgenössischen Abstimmung über die Initiative «Recht auf Wohnung» richtig eingeschätzt. Diese Initiative wurde zwar in der Volksabstimmung abgelehnt, erreichte aber trotz ihrer offensichtlichen Mängel in den grösseren Städten eine Mehrheit der Zustimmenden. Unbeeindruckt von diesem Resultat blieben jedoch jene Vermieterorganisationen, denen offenbar jedes Sensorium für sozialpolitische Entwicklungen in unserm Land fehlt. So gibt es auch heute noch unzählige Mieter, die nicht in den Besitz des vorgenannten Mustermietvertrages gelangen. Man denke nur an die Mietvertragsformulare von gewissen Immobiliengesellschaften: mit Vorschriften, die eher an eine Polizeiverordnung erinnern. Wenn von dieser Seite gelegentlich auf den Vorteil der «Vertragsfreiheit» hingewiesen wird, so klingt dies in Wahrheit wie ein Hohn: nämlich für denjenigen, dessen tatsächlicher Dispositionsspielraum eher beim Nullpunkt liegt; deshalb besteht für einen grossen Teil der Mieter immer noch Grund genug, die Hoffnung auf ein sozial fortschrittliches Mietrecht zu setzen. Dass dies nur über eine Verfassungsrevision zu erreichen ist, hängt damit zusammen, dass es auf eidgenössischer Ebene keine Gesetzesinitiative gibt.

Besser als Furcht

Der Initiativtext enthält zunächst die Forderung nach einem integralen Kündigungsschutz. Der Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen ist das Herzstück jedes Mieterschutzes, der diesen Namen verdient. Ohne

diese Voraussetzung kann es sich der Mieter kaum leisten, seine Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Als gesetzgeberische Fehlleistung muss es daher bezeichnet werden, dass die Eidgenössischen Räte nach dem Abbau des seinerzeitigen Mietnotrechts im Jahr 1970 einer völlig unbefriedigenden Kompromisslösung zustimmten: Anstelle eines wirkungsvollen Kündigungsschutzes wurde lediglich die Möglichkeit einer richterlichen Erstreckung des Mietverhältnisses im ordentlichen Recht (OR Artikel 267a bis 267 f) verankert. Diese Möglichkeit kommt indessen nur einem bescheidenen Teil der Mieter zugute, nämlich jenen, welche sich auf einen ausgesprochenen Härtefall berufen können. Im übrigen pflegen die Mietgerichte selten eine Erstreckung von über einem halben Jahr auszusprechen. Der Gesetzgeber ging eben damals von der utopischen Überlegung aus, auf dem Gebiete der Mietpreisbildung erübrige sich inskünftig jede staatliche Intervention, da der freie Wohnungsmarkt jeden Missbrauch im Mietwesen verhindern werde. In der Folge zeigte sich jedoch bald, wie illusionär diese Meinung war: Bereits am 30. Juni 1972 musste das Eidgenössische Parlament den dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Missbrauchsbeschluss) erlassen. Nichts wäre konsequenter gewesen, als dass der Gesetzgeber gleichzeitig den entsprechenden Ausbau des Kündigungsschutzes in die Wege geleitet hätte. Wohl enthält die Missbrauchsgesetzgebung die Bestimmung, wonach im Falle eines Anfechtungsverfahrens der Mieter unter gewissen Bedingungen einen zweijährigen Kündigungsschutz beanspruchen kann. Bei einem solch vorübergehenden Kündigungsstopp bleibt für den Mieter das Risiko der Kündigung bestehen. Bei einem derart minimalen Kündigungsschutz kann es sich der Mieter in der Regel nicht leisten, den Kampf um das Recht zu führen. Die Rechtsberater der Mieterverbände könnten darüber ein Lied singen.

Nun wird freilich von Hauseigentümerseite geltend gemacht, ausserhalb der Städte finde der Mieter genügend Ausweichmöglichkeiten und er sei deshalb eines Kündigungsschutzes nicht mehr bedürftig. Frivoler lässt sich kaum mehr argumentieren. Kann zum Beispiel einem Mieter, der schon seit Jahren in einem Quartier der Stadt heimisch geworden ist, zugemutet werden, einfach auf das Land zu ziehen mit all den Konsequenzen, die sich etwa für seine schulpflichtigen Kinder ergeben? Gilt der Heimgedanke mit der Forderung nach Dauer des Wohnverhältnisses eigentlich nur für Leute, die es sich finanziell leisten können, eine Eigentumswohnung oder gar ein Einfamilienhaus zu kaufen?

Gelegentlich wird hier der Einwand erhoben, es handle sich da um Ausnahmefälle; denn in der Regel bestehe für die Vermieter kein Anlass, einem «anständigen» Mieter die Wohnung zu kündigen. Demgegenüber stellt sich gleich die Frage, weshalb sich denn die Hauseigentümerorganisationen so vehement gegen den Kündigungsschutz zur Wehr setzen. Gewiss ist die Zahl ungerechtfertigter Kündigungen nicht allzu gross.

Hier gilt aber das politische Ethos, das am Anfang auch der Arbeiterbewegung stand: Wenn nur *einem* Unrecht geschieht, so geschieht es allen.

Der bekannte westdeutsche Schriftsteller *Günther Grass* wurde einmal gefragt, weshalb er sich zur Sozialdemokratie bekenne. Seine Antwort lautete: «*Weil ich in einer Gesellschaft ohne Furcht leben will.*»

Für die Mieter als die schwächern Vertragspartner besteht immer wieder Anlass zur Furcht. Deshalb ist in den umliegenden Ländern – seit Jahren auch in der BRD – der umfassende Kündigungsschutz für die Mieter in der Rechtsordnung verankert. Besser als Furcht ist daher ein sich als Sozialrecht verstehendes Mietrecht, das den Schwächern genügend zu schützen vermag.

Neuen Mietpreisgewittern entgegen?

Besonders provoziert wird der Hausbesitz durch die im Initiativtext verankerte Forderung nach Einführung einer Mietpreiskontrolle. Sie bedeute – so wird argumentiert – eine Rückkehr in die finstere Zeit des Notrechts. Diese Argumentation wurde bereits von der freisinnigen Presse übernommen.

Nun hat aber ausgerechnet der freisinnige Professor Dr. *H. Huber*, früherer Bundesrichter und späterer Ordinarius für öffentliches Recht an der Universität Bern, der Auffassung widersprochen, Notrecht sei eine Art minderwertiges Recht. Dieses darf nach Meinung von Huber ohne weiteres dem ordentlichen Recht gleichgestellt werden: Wesentlich sei nur, dass es nach den Regeln des Rechtsstaates gehandhabt werde. Gegen diese Auffassung eines anerkannten Staatsrechtlers, der zudem immer wieder als juristischer Berater des Bundesrates wirkte, lässt sich sicherlich nichts einwenden. Notrecht wird ja in der Regel nur dort geschaffen, wo der Gesetzgeber durch die Ereignisse und Entwicklungen überrascht wird und deshalb handeln muss, bevor die recht schwerfällige Gesetzesmaschinerie angelaufen ist. Sinn des in der Kriegszeit geschaffenen Mietnotrechts war es, die Wehrmänner mit ihren Familien vor ungerechtfertigten Mietpreissteigerungen zu schützen. Der Umstand, dass dieses Mietnotrecht bis 1970 Geltung hatte, ist ein Beweis dafür, dass die im Zivilrecht verankerten mietrechtlichen Bestimmungen der Situation des Mieters längst nicht mehr Rechnung zu tragen vermochten. Immer deutlicher wurde offenbar, wie bei der Nutzung des Monopolgutes Boden dem Missbrauch zunehmend Tür und Tor geöffnet wurde, wobei letztlich der Mieter die Zeche zu bezahlen hatte. Demgegenüber hatten die Vertreter der Hauseigentümerverbände im Verein mit freisinnigen Nationalökonomien versichert, die freie Wohnungswirtschaft werde rasch alle Probleme lösen; denn ein zunehmendes Wohnungsangebot müsste automatisch das Spiel der Kräfte auf dem Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht bringen, womit sich eine Mietpreiskontrolle erübrige. Leider liess sich der Gesetzgeber von dieser freisinnigen Schulweisheit leiten. Bald zeigte

sich aber, wie falsch diese Voraussagen waren. Schliesslich musste auch der Gesetzgeber einsehen, dass er sich im Bereich des Wohnungsmarktes von den Überlegungen liberalistischer Vertragsfreiheit lösen müsse. Aber auch hier wurde die Konsequenz mit halbem Herzen und daher mit einem halben Schritt gezogen.

Die gegenwärtige Diskussion über die Problematik einer Mietpreisreduktion auf Grund der wiederholten Hypothekarzinsenkungen müsste eigentlich auch dem letzten Mieter die Augen öffnen. Es bestehen Anhaltspunkte genug, dass beim Hausbesitz der Widerstand gegenüber einer Reduktion des Mietpreises auf Grund von Hypothekarzinsenkungen nach wie vor gross ist. Mögen die Appelle von Hauseigentümerverbänden bei einem Teil der Verbandsmitglieder befolgt worden sein, so steht doch fest, dass insbesondere die grossen Immobiliengesellschaften bis heute wenig Bereitschaft zu Mietzinsreduktionen zeigten. Gerade von dieser Seite werden die Mieter bis zum Überdross darüber belehrt, weshalb eine solche Mietzinssenkung nicht möglich sei: weil eben in den letzten Jahren die öffentlichen Abgaben des Hausbesitzes sowie die Unterhaltskosten «gewaltig» gestiegen seien.

Letztere Argumentation spricht nun aber gerade *für* eine Mietpreiskontrolle; denn auch nach Auffassung der Hauseigentümerorganisationen kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall – und dies nur bei näherer Prüfung – gesagt werden, ob eine Mietzinsreduktion gerechtfertigt ist.

Der Umstand, dass zurzeit ausserhalb der grossen Städte zahlreiche Wohnungen leer stehen, spricht ebenfalls nicht gegen eine Mietpreiskontrolle. Wie wir bereits bei früherer Gelegenheit² feststellten, haben allen marktwirtschaftlichen Gesetzen zum Trotz die Mietzinse dieser Wohnungen bis heute kaum eine merkliche Reduktion erfahren. Die gegenüber Mietpreisreduktionen wetterfesten Vermieter können warten: bei der gegenwärtigen magern Bautätigkeit besteht alle Aussicht, dass sich die Nachfrage nach Wohnungen bald wieder erhöht. Aus eingeweihten Kreisen ist sogar zu vernehmen, dass die Bauwirtschaft ihre Talsohle noch nicht erreicht habe. Um so leichter lässt sich vorstellen, dass wir in nicht allzu ferner Zukunft wieder in neue Mietpreisgewitter geraten könnten. Eine wirksame Mietpreiskontrolle wäre alsdann geeignet, eine neue – volkswirtschaftlich und sozial schädliche – Inflationswelle zu dämmen.

Freibier statt Wohnungszwangswirtschaft?

Es macht den Anschein, als kehrten die Vertreter des Hausbesitzes in ihrem Kampf gegen die Mieterschutzinitiative zu ihrem alten Vokabular zurück. Es wäre nicht verwunderlich, wenn die Auseinandersetzung um diese Volksinitiative unter dem Slogan «Freiheit statt sozialisti-

² Vgl. Richard Lienhard: «Bewegung an der Mieterfront» («Profil» 6/76).

sche Wohnungszwangswirtschaft» geführt würde. Solange aber nicht gesagt wird, wessen Freiheit dabei gemeint ist, könnte anstelle des so viel missbrauchten Begriffs Freiheit ebenso gut das Wort «Freibier» gesetzt werden.

Es geht bei der Mieterschutzinitiative im wesentlichen darum, die Auswüchse des Boden-, Bau- und Wohnungskapitals wirksamer zu bekämpfen. Immer mehr verdient ein soziales Mietrecht den legitimen Platz in unserer Staats- und Rechtsordnung, es sei denn, man sehe im Begriffe des Sozialen lediglich ein Feigenblatt für eine nur Macht, Besitz und Eigennutz anerkennende Gesinnung.

1 Wortlaut der Volksinitiative

Artikel 31sexies

¹ Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.

² Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn auf Grund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietertrag für eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt. Bei Handänderungen wird der Kaufpreis nur soweit berücksichtigt, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt.

³ Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten auf Grund der Anlagekosten berechnet. Übersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.

⁴ Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden. Diese Bestimmungen gelten auch bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjekts. Einen besonderen Schutz geniessen die Mieter, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird.

⁵ Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und für Baurechtsverhältnisse.

⁶ Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.