

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 17 (1942)
Heft: 2

Artikel: Organisation und Verfahren des Mietamtes
Autor: Etter, E.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101400>

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: 06.05.2025

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

VOM NEUEN MIETNOTRECHT

Organisation und Verfahren des Mietamtes

Von Rechtsanwalt Dr. E. Etter, Zürich

Die Verordnung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 8. Januar 1942 über Maßnahmen gegen die Wohnungsnot, sowie gegen unangemessene Miet- und Pachtzinse enthält in den §§ 7 bis 36 Bestimmungen über die Behördenorganisation und das Verfahren, das Platz greift, wenn ein Mieter die vom Vermieter ausgesprochene, nach Obligationenrecht gültige Kündigung als *unzulässig erklären* oder einen nach bestimmter Dauer ohne Kündigung ablaufenden Mietvertrag *verlängern* lassen will. Zuständig für die Entscheidung solcher Begehren ist das Gemeindemietamt, das jede Gemeinde, für welche der Regierungsrat die Maßnahmen gegen die Wohnungsnot ganz oder teilweise anwendbar erklärt, zu bestellen hat. Es besteht aus einem in neutraler Stellung sich befindlichen Obmann und zwei Beisitzern, von denen je einer Vermieter und einer Mieter sein muß. Die Wahl der Mitglieder des Gemeindemietamtes obliegt dem Gemeinderat, der auch Protokollführer und Ersatzmänner bestimmt.

Der Mieter, der die ihm zugegangene Kündigung als unzulässig betrachtet, hat das Begehren um Unzulässigerklärung dieser Kündigung spätestens zehn Tage seit ihrer Zustellung beim Gemeindemietamt — schriftlich oder mündlich und unter Beilegung des Mietvertrages und einer allfälligen schriftlichen Kündigung — anhängig zu machen. Der Vorsitzende kann die Parteien zu einem Sühnversuch vorladen, zu dem sie grundsätzlich persönlich erscheinen müssen und bei welchem eine Verbeiständung nicht statthaft ist. Von dieser Möglichkeit wird der Vorsitzende in der Regel Gebrauch machen, denn es ist mit Bestimmtheit zu erwarten, daß ein großer Teil der Streitfälle durch Verständigung erledigt werden kann, zumal wenn die Parteien gehalten sind, persönlich zu erscheinen und einander Red und Antwort zu stehen. Schlägt der Sühnversuch fehl, so ladet der Vorsitzende die Parteien möglichst rasch zur *mündlichen Hauptverhandlung* vor. Auch hier haben sie grundsätzlich persönlich zu erscheinen, dürfen sich aber verbeiständen lassen. Die Hauptverhandlung ist auf dem Prinzip der *Mündlichkeit* und *Unmittelbarkeit* aufgebaut. Jede Partei hat zwei Vorträge, wobei dem Vermieter der erste und dritte, dem Mieter der zweite und vierte Vortrag zukommt. Aus dieser Regelung läßt sich entnehmen, daß — vom prozeßrechtlichen Standpunkte aus betrachtet — der Vermieter vor dem Mietamt in der Klägerrolle auftritt. Dies mag auf den ersten Blick überraschen, ist es doch der *Mieter*, der durch sein Begehren an das Mietamt das Verfahren auslöst, so daß nach allgemeinen Grund-

sätzen eigentlich er als Kläger erscheinen müßte. Es ist aber doch zweckmäßig, zuerst den Vermieter zum Worte kommen zu lassen, damit er die Gründe, die ihn zur Kündigung veranlaßt haben, darlegen kann. Hierauf «verteidigt» sich der Mieter, und dann folgen Replik und Duplik. Ist der Fall auf Grund der Parteivorbringen spruchreif, so fällt das Mietamt sofort seinen Entscheid; sonst kann es alles, was zur Aufklärung der Sache notwendig ist, anordnen und nicht nur auf Parteienantrag, sondern auch *von Amtes wegen*, zum Beispiel Zeugen abhören, Gutachten Sachverständiger beiziehen oder einen Augenschein vornehmen. Die Beratung des Mietamtes ist geheim; der Entscheid wird in der Regel mündlich eröffnet und kurz begründet, während die schriftliche Zustellung lediglich im Dispositiv erfolgt.

Kann sich die unterliegende Partei mit dem Entscheid des Mietamtes nicht abfinden, so steht ihr die Möglichkeit des Rekurses an die Justizdirektion offen. Der Rekurs ist innert zehn Tagen schriftlich und im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen bestimmten Antrag zu enthalten. Die Justizdirektion gibt dem Gemeindemietamt und der Gegenpartei Gelegenheit zur Vernehmlassung und entscheidet alsdann ohne Parteiverhandlung auf Grund der Akten. Auch sie kann aber von Amtes wegen weitere Erhebungen anstellen «und überhaupt alles anordnen, was zur Aufklärung der Sache erforderlich ist.» Die Rekursentscheide werden den Parteien mit *schriftlicher* Begründung zugestellt; sie sind endgültig.

Soweit die wesentlichen Verfahrensvorschriften der regierungsrätlichen Verordnung. Sie lehnt sich, wie ein Rückblick in die Zeiten des ersten Weltkrieges zeigt, weitgehend an die Verordnung betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom 11. November 1920 (OS. 31, S. 668 ff) an. Man wird es sicherlich nur begrüßen, daß die Ausgestaltung des Verfahrens den Parteien das rechtliche Gehör ohne Einschränkung gewährleistet und daß die Grundsätze der Mündlichkeit und Unmittelbarkeit gewahrt worden sind, was bei den heutigen — angeblich modernen — Tendenzen leider keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Auch ist es zweifellos richtig, daß das Verfahren von der Offizialmaxime beherrscht wird: das Mietamt kann *von Amtes wegen* den Sachverhalt erforschen, so daß die Partei, die aus Unkenntnis oder Unerfahrenheit bestimmte Ausführungen oder Anträge unterläßt, nicht benachteiligt sein soll. Die Unzulässigerklärung einer Kündigung stellt einen so wichtigen Eingriff in private Rechte

dar, daß ein Verfahren, das eine sorgfältige Prüfung der Verhältnisse garantiert, durchaus am Platze ist. Aus den gleichen Gründen war es gegeben, die Weiterziehbarkeit an eine höhere Instanz vorzusehen. Indessen darf nicht übersehen werden, daß das Verfahren vor dem Mietamt nur dann wirklich gut ist, wenn es mit *größter Raschheit* durchgeführt werden kann. Man stelle sich die Situation vor: Der Vermieter, der nach Obligationenrecht seinem Mieter in rechtsgültiger Weise gekündigt hat, darf, wenn er nicht unangenehme Folgen auf sich nehmen will, die betreffende Wohnung nicht anderweitig vermieten, bevor feststeht, daß der Mieter kein Begehren auf Unzulässigerklärung der Kündigung eingereicht hat oder mit einem solchen Begehren rechtskräftig abgewiesen worden ist. Der Mieter seinerseits weiß, solange über sein Begehren auf Unzulässigerklärung nicht entschieden ist, nicht, ob er in der bisherigen Wohnung bleiben kann oder eine neue Wohnung suchen muß. Solange das Verfahren pendent ist, besteht also für beide Parteien ein höchst unangenehmer Schwebezustand, der sich bei der heutigen Wohnungsknappheit naturgemäß in besonderem Maße zuungunsten des Mieters auswirkt. Der Mieter läuft das Risiko, daß ihm nicht mehr genügend Zeit zur Verfügung steht, um sich nach einer andern Wohnung umzusehen. Es wird daher zu einer der wichtigsten Aufgaben der Mietämter und der Rekursinstanz gehören, das Verfahren mit allergrößter Beschleunigung durchzuführen und zur Entscheidung zu bringen. Verschiebungen und Fristerstreckungen sollten grundsätzlich — von wirklich zwingenden Ausnahmefällen abgesehen — nicht gestattet werden; jede Trölerei ist im Keime zu ersticken. Als Postulat sollte gelten, daß das Verfahren — inbegriffen ein allfälliges Rekursverfahren — in einem Drittel der Zeit, die als Kündigungsfrist in Betracht kommt, endgültig erledigt ist, damit den Parteien noch genügend Zeit für den Abschluß eines

neuen Mietvertrages zur Verfügung steht, wenn die Kündigung als zulässig erklärt worden ist. Bei Mietverträgen, die mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündbar sind, müßte also nach diesem Grundsatz das Verfahren in längstens einem Monat rechtskräftig entschieden sein. Ob dies möglich ist, muß als fraglich bezeichnet werden, weil ja die Rekursfrist allein schon zehn Tage beträgt; bei Mietverträgen, die auf einen Monat oder einen noch kürzeren Termin kündbar sind — solche Ausnahmefälle bestehen —, ist die Erfüllung des vorstehenden Postulates unmöglich. Eine wesentliche Verkürzung des Verfahrens hätte durch eine zweckmäßigere Ausgestaltung des Rekursrechtes erreicht werden können. Die Bestimmung, daß die Rekursfrist in allen Fällen zehn Tage beträgt, ist zu wenig elastisch; es hätte — ähnlich wie § 339 der Zivilprozeßordnung — bestimmt werden sollen, daß das Gemeindemietamt in *dringlichen Fällen* die Rekursfrist bis auf 24 Stunden abkürzen kann.

Die Verordnung bestimmt in § 9, daß der Vorsitzende für die rasche Geschäftserledigung verantwortlich ist. Man kann sich fragen, ob es nicht besser gewesen wäre, genaue, auch für die Mietämter zwingende Maximalfristen in bezug auf Vorladungen, Verhandlungen, Dauer des Verfahrens usw. aufzustellen; denn der Begriff «rasche Geschäftserledigung» ist reichlich unbestimmt und dehnbar. Es wäre meines Erachtens zu begrüßen gewesen, wenn die regierungsrätliche Verordnung in diesem Punkt über das, was schon in der Verordnung vom 11. November 1920 enthalten war, hinausgegangen wäre und durch positive Regelung eine prompte Erledigung der Mietstreitigkeiten garantiert hätte. Wobei allerdings sogleich beigefügt werden soll, daß ohne Zweifel die überwiegende Mehrzahl der Mietämter aus persönlichem Verantwortungsbewußtsein ihrer Mitglieder für eine rasche Entscheidung besorgt sein wird.

UNSERE ERNÄHRUNG IN DER KRIEGSZEIT

Probleme der Kriegsernährung

In der Arbeitsgruppe Forum Helveticum, einer Organisation, die die verschiedenen gemeinnützigen und kulturellen Verbände unseres Landes von Zeit zu Zeit zur Beratung schwebender Fragen zusammenruft, referierte seinerzeit *Dr. Feißt*, Direktor der Abteilung für Landwirtschaft des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements, über «Probleme der Kriegsernährung». Die Ausführungen des Referenten, sachkundig und sachlich zugleich, verdienen es, weiten Kreisen unserer Bevölkerung bekanntgegeben zu werden. Im nachfolgenden

soll versucht werden, einige besonders wichtige Fragen, die das Referat behandelte, hervorzuheben.

Entgegen mannigfacher Kritik darf darauf verwiesen werden, daß die *Vorbereitungen* für die Kriegswirtschaft im engern Sinne schon auf das Jahr 1938 zurückgehen. Damals begann man die Kriegsämter aufzubauen. Diese Vorarbeit erwies sich als sehr nützlich bei Ausbruch der europäischen Krise. Ebenso nützlich waren die Anordnungen zur Vorratshaltung, die aller-