

# Ja zu einem besseren Mietrecht

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105473>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Ja zu einem besseren Mietrecht

Die Mieter und Mieterinnen sind selbstbewusster geworden. Sie wehren sich für ihre gerechtfertigten Ansprüche, oder zumindest das, was sie dafür halten. Die Gerichte andererseits kümmern sich heute um Einzelheiten des Mietverhältnisses, die während Jahrzehnten ohne Einmischung von aussen geregelt werden durften. Wehe der Baugenossenschaft, für die der Monat Mai bei der Heizkostenabrechnung ein Zwölftel eines Jahres ausmacht und nicht 3,5 Prozent! Und – um bei den Heizkosten zu bleiben – mehr und mehr kantonale Energiespargesetze schreiben genau vor, wie sie auf die einzelnen Mietparteien aufzuteilen sind.

Solche Umstände machen es einem nicht leicht, eine Abstimmungsvorlage mit dem Thema «Mieterschutz» nüchtern zu beurteilen. Dies gilt speziell für die Bau- und Wohngenossenschaften, die eben doch ihren Mitgliedern in erster Linie als Vermieter gegenüberstehen. Die spontane Reaktion wäre dann die, alles abzulehnen, was die ohnehin heikle Aufgabe der genossenschaftlichen Vermieter weiter erschweren könnte.

Ablehnen, das hiesse auch nein sagen zum Entwurf von Bundesrat und eidgenössischem Parlament für eine überarbeitete Verfassungsgrundlage des Mieterschutzes. Die Volksabstimmung darüber wird am kommenden 6. und 7. Dezember stattfinden. Dass die Abstimmung zeitlich mit dem Klausabend zusammenfällt, scheint mir geradezu sinnbildlich. Sei es Mieterschutz, sei es Samichlaus, beiden gegenüber gibt es höchst unterschiedliche Einstellungen. Die einen fürchten den Klaus als bösen polternden Mann, die anderen freuen sich auf ihn als eine Zaubergestalt, die feines Naschwerk bringt.

Die einen befürchten, ein neuer Mieterschutzartikel würde die Freiheit der Vermieter und Mieter abschaffen, er würde den Wohnungsmarkt beeinträchtigen und letztlich den Wohnungsbau lähmen. Die anderen hoffen, «man werde den Mietern nicht mehr unter jedem beliebigen Vorwand kündigen können» und «es werde keine Gemeinden mehr geben, in denen ein Mieter bar jeden Schutzes ist» (Jean Queloz in der Zeitung des welschen Mieterverbandes). Wie beim Klaus, sehen die einen die Rute, die anderen die Mandarinen.

Beim Volksentscheid vom 6./7. Dezember geht es nicht um eine Ruten-

oder-Mandarinen-Frage, um ein Alles-oder-Nichts im Mieterschutz. Schon heute verlangt die Bundesverfassung, Mieterinnen und Mieter seien vor Missbräuchen zu schützen. Dieser Auftrag würde nun noch in zwei Richtungen erweitert werden. Nicht mehr nur dort, «wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht» – so der heutige Verfassungstext –, sollen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter anwendbar sein, sondern im ganzen Land. Sodann soll der Bund nicht nur wie bisher «den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter» regeln, sondern zusätzlich auch «die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen».

Für die Bau- und Wohngenossenschaften, dies sei vorweggenommen, bringt der revidierte Verfassungsartikel insgesamt nichts Neues. Wohl gelten heute die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen nur in rund 1600 der insgesamt 3021 schweizerischen Gemeinden. Aber in den 1600 unterstellten Gemeinden befindet sich eben die grosse Mehrzahl aller Wohnungen und erst recht jene der Genossenschaften. Dass der Verfassungsartikel, wenn es schon einen gibt, inskünftig für das ganze Land gelten sollte, wurde während der Beratung im Parlament von keiner Seite beanstandet.

Die wesentliche Neuerung im Verfassungsartikel ist die «Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen». Ausgerechnet die Genossenschaften würden aber kaum davon betroffen. Schon heute nämlich kann ein Mitglied einer Genossenschaft die gegen ihn ergangene Kündigung nicht nur anfechten, sondern sogar aufheben lassen. Für die Mitglieder und Mieter einer Genossenschaft gilt aufgrund des Genossenschaftsrechtes seit langem ein Kündigungsschutz. Er geht weit über das hinaus, was der revidierte Verfassungsartikel möglicherweise bringen wird.

«Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen.» So lautet der erste, ebenfalls neue Satz des revidierten Verfassungsartikels. Er wurde bis jetzt nicht stark beachtet. Für die Genossenschaften könnte aber gerade diese Bestimmung am wichtigsten werden. Sie schüfe nämlich erstmals auch die Möglichkeit, Vorschriften zum Schutz der Vermieter und

gegen Missbräuche seitens einzelner Mieterinnen und Mieter zu erlassen. Ich denke hier etwa an die ausserterminlichen Kündigungen, die allzusehr ins Kraut geschossen sind. Oder an die Renovationskosten der Wohnung am Ende eines kurzzeitigen Mietverhältnisses, die fast voll zu Lasten des Vermieters, letztlich aber der langjährigen Mieterschaft gehen. Es ist der von ihnen gespiesene Reparaturfonds, von dem die Wechselmieter profitieren.

Der Verfassungsartikel ist für Bundesrat wie Parlament nur ein Teil der überfällig gewordenen Neuordnung im Mietrecht. Was ebenfalls ansteht, ist die Überführung des Ende 1987 auslaufenden «Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» (BMM) in ein unbefristetes Gesetz. Ferner ist schon seit längerem vorgesehen, den Teil «Miete» im Obligationenrecht komplett zu überarbeiten.

Mieterschutz und Mietrecht werden somit auf jeden Fall weiterhin dem politischen Kräften messen ausgesetzt bleiben. Die Abstimmung über den Verfassungsartikel ist nur ein Auftakt. Die sachliche Tragweite des Volksentscheides geht nicht weit. Dagegen dient er als Stimmungsbarometer. Die politischen Auguren werden daraus ableiten, was das Volk in Sachen Mieterschutz angeblich will und was es nicht will. Deshalb werden Mieter- und Vermieterorganisationen vermutlich einen harten Abstimmungskampf führen. Und da die Vorlage selbst kaum Sprengmaterial enthält, werden statt dessen die Böllerschüsse um so lauter knallen.

Der SVW – auch in dieser Hinsicht eine Organisation der Mitte – macht keine Abstimmungspropaganda. Sein Zentralvorstand hat aber ganz klar Stellung genommen. Er unterstützt den zur Volksabstimmung gelangenden revidierten Verfassungsartikel, dem schliesslich auch National- und Ständerat mit grosser Mehrheit zugestimmt haben. Der Zentralvorstand ist überzeugt, dass damit eine Voraussetzung geschaffen wird, um das geltende Mietrecht zu verbessern.

*Fritz Nigg*