

Zeitschrift: Zeitschrift für öffentliche Fürsorge : Monatsschrift für Sozialhilfe : Beiträge und Entscheide aus den Bereichen Fürsorge, Sozialversicherung, Jugendhilfe und Vormundschaft

Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe

Band: 69 (1972)

Heft: 11

Artikel: Was bringt der neue Mieterschutz?

Autor: Muheim, Anton

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-839325>

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: 05.05.2025

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

umfassende Bildungsförderung für die Kinder usw.). 4. Förderung der Mitbestimmung der Arbeitnehmer innerhalb der Betriebe. 5. Gerechtere Streuung des Vermögens. Vermehrte Steuererleichterungen zugunsten der wirtschaftlich Schwachen wie auch der Familie. 6. Förderung und Ausweitung der Gesundheitspolitik. 7. Förderung der Raumplanung. 8. Anpassung der Jugendpolitik an die neuartigen und veränderten Bedürfnisse des jungen Menschen. 9. Weitere Verbesserung der Stellung der Sozialhilfe (öffentliche Fürsorge) innerhalb des Sozialwesens und bessere Integration in das System der sozialen Sicherung. 10. Ausbau der Altenhilfe. 11. Ausbau der Vorkehrungen zur Rehabilitation Behinderteter. 12. Ausbau der Resozialisierung im Strafvollzug. 13. Vermehrte Gewinnung und Ausbildung von sozialen und sozialpflegerischen Berufskräften. 14. Schaffung eines allgemeinen Sozialgesetzbuches zwecks besserer Überschaubarkeit. Vereinheitlichung sozialgesetzlicher Regelungen und Schaffung besserer Koordination und Kooperation im Sozialwesen. 15. Bereitstellung vermehrter Mittel für das Sozialwesen. Angemesseneres Verhältnis der Sozialleistungen zum Bruttosozialprodukt.

Das Buch von Flamm gibt uns Anlaß, unser eigenes Sozialwesen neu zu überdenken und nach weiteren Wegen zur Verbesserung zu suchen.

Was bringt der neue Mieterschutz?

(gk) Seit der Aufhebung der Mietpreisüberwachung auf Ende 1970 bestand der Schutz der Mieter lediglich noch in einer Beschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters. Dieser Schutz ist aber nicht sehr wirkungsvoll, indem das Mietverhältnis vom Richter bloß erstreckt werden darf, wenn die Kündigung für den Mieter eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Vor allem bezüglich der Mietzinshöhe hat der Mieter gar keinen Schutz mehr, was 1971/72 eine starke Erhöhung der Mietzinse zur Folge hatte. Es gab Vermieter, die die Notlage auf dem Wohnungsmarkt dazu mißbrauchten, um mit der Androhung der Kündigung enorme Mietzinsaufschläge durchzudrücken.

Die eidgenössischen Räte sahen sich daher veranlaßt, auf dem Dringlichkeitswege Maßnahmen gegen Mißbräuche im Mietwesen zu erlassen. Die entsprechenden Beschlüsse sind am 14. Juli 1972 in Kraft getreten. Sie gelten allerdings im Gegensatz zu den Kündigungsbeschränkungen nicht für die ganze Schweiz, sondern nur für jene Gemeinden, in denen Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen herrscht. Der Bundesrat hat den Bundesbeschluß für rund 700 Gemeinden als anwendbar erklärt. Was für Maßnahmen stehen dort den Mietern zur Verfügung? Das wichtigste Instrument besteht in der Möglichkeit der *Anfechtung von mißbräuchlichen Mietzinsen und Forderungen*.

Die Mietzinse werden also keineswegs blockiert, sondern sie dürfen in einem angemessenen Rahmen angepaßt werden. Es soll aber gegen Mietzinsaufschläge eingeschritten werden, die das normale Maß überschreiten. Es ist sehr wichtig, daß Mietzinse, die auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen, vom Gesetz ausdrücklich als mißbräuchlich bezeichnet werden. Damit wird der Überwälzung spekulativer Erwerbspreise auf die Mieter ein Riegel geschoben. Im übrigen wird es Sache der Praxis sein zu bestimmen, was mißbräuchlich ist.

Mietzinse können sowohl nach Abschluß des Mietvertrages wie auch bei Erhöhungen während der Mietdauer angefochten werden. Es ist sogar eine Rückwirkung gegeben, indem gegen alle Mietzinserhöhungen oder sonstigen Forderungen, die nach dem 5. März 1972 wirksam geworden sind, jetzt noch Mißbrauch geltend gemacht werden kann.

Es ist sehr wichtig, daß Mietzinsaufschläge vom Vermieter dem Mieter auf einem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet werden müssen. Mitteilungen, die nicht das Formular verwenden, sind nichtig. Damit wird sichergestellt, daß der Mieter über seine Rechte orientiert wird. Es wird nämlich nicht von Amtes wegen eingeschritten, sondern es ist vorerst Sache des Mieters, sich zur Wehr zu setzen.

Für die Festsetzung der angefochtenen Mietzinse sind aber nicht Verwaltungsinstanzen, sondern richterliche Behörden zuständig. Damit der Mieter aber nicht gleich zum Richter gehen muß, wird vorsorglich eine *paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsstelle* vorgeschrieben, in welcher die Vermieter- und Mieterorganisationen vertreten sind. Diese Schlichtungsstellen haben die Mietparteien zu beraten und zu versuchen, zwischen ihnen zu vermitteln. Wenn eine Einigung nicht zu erzielen ist, dann bleibt es beim bisherigen Mietzins. Der Vermieter hat in diesem Falle das Recht, den Richter anzurufen, der dann den zulässigen Mietzins festzusetzen hat. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen muß der Mieter an das Gericht gelangen, da der vereinbarte Mietzins vorläufig gilt, wenn sich die Parteien vor der Schlichtungsstelle nicht verständigen können. Damit dieses ganze Verfahren richtig spielt und der Mieter als schwächere Partei zum Rechte kommen kann, muß er aber einen *besseren Schutz gegen Kündigungen* haben. Dies wird dadurch zu erreichen versucht, daß eine Kündigung, die mit der Mietzinserhöhung verbunden wird, zum vorneherein nichtig erklärt wird. Der Vermieter darf ihn also nicht mit einer Kündigung unter Druck setzen, die Mietzinserhöhung zu akzeptieren. Der Mieter braucht auch während des Schlichtungs- und des gerichtlichen Verfahrens nichts zu befürchten, denn solche Kündigungen sind ebenfalls nichtig. Ja sogar darüber hinaus wird die Kündigung von Gesetzes wegen eingeschränkt. Wenn nämlich der Vermieter den Richter nach erfolglosem Schlichtungsversuch gar nicht anruft oder dort vollständig oder doch zu einem erheblichen Teil unterliegt, so ist eine Kündigung in den folgenden zwei Jahren unzulässig. Einem Mieter, der vor dem Richter im wesentlichen Recht bekommen hat, darf dieses Recht nicht durch eine Kündigung wieder genommen werden.

Das sind die wichtigsten Neuerungen, die der Bundesbeschluß gegen Mißbräuche im Mietwesen bringt. Wenn diese Gesetzesbestimmungen gegen Überforderungen unter Ausnützung der Wohnungsnot auch Lücken und Mängel aufweisen, so erhalten die Mieter, die den Großteil unseres Volkes ausmachen, doch eine bedeutend bessere Rechtsstellung als bisher, wo sie allen Forderungen des Vermieters schutzlos ausgeliefert waren: Zahlen oder Ausziehen, das war die Alternative. Jetzt können sie Mietzins- und andere Forderungen, die mißbräuchlich sind, anfechten, ohne befürchten zu müssen, ihr Obdach zu verlieren. Es wird aber schließlich von der sozialen Aufgeschlossenheit der Schlichtungsstellen und der Gerichte abhängen, ob es gelingt, die Ausbeutung der Wohnungsnot durch gewinnsüchtige Vermieter zu verhindern. Es ist eine vornehme Aufgabe des Rechtes und der Rechtsanwendung, der schwächeren Vertragspartei den nötigen Schutz angedeihen zu lassen.

Nationalrat Anton Muheim (Tagwacht)