Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 4 (1924-1925)
Heft: 6

Artikel: Mieterschutz
Autor: Wirth, Carl
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-328921

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

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

die Dienstverweigerung als individuelles Kampfmittel und alle diese Mittel getragen von jener die Gewalt prinzipiell verabscheuenden moralischen Grundlage. International wurde der Generalstreik und die offene Revolte bei Kriegsausbruch als Kampfmittel empfohlen.

Die Erfahrungen 1914 bis 1918 haben die Wirkungslosigkeit dieser Kampfmittel dargetan. Der Krieg ging über die Antikriegsprogramme brausend hinweg, zerbrach die Internationale und ersetzte in den kriegführenden Ländern den proletarischen Klassenkampf durch den Burgfrieden und durch den Sozialpatriotismus. Eine Neuorientierung erscheint deshalb gegeben, die Frage ist nur, nach welchen Gesichtspunkten sie erfolgen soll.

Dieses Problem mag in den weiteren Ausführungen erörtert werden, zumal sich jetzt innerhalb der Arbeiterbewegung Strömungen geltend machen, die neue Illusionen hervorrufen und die Arbeiterklasse auf eine Bahn drängen wollen, die für sie, nicht aber für den Militarismus verhängnisvoll werden könnte.

Mieterschutz.

Von Dr. Carl Wirth.

(Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes.)

In der Vorkriegszeit besaß weder die Schweiz noch ein anderes europäisches Land eine besondere Gesetzgebung für den Schutz der Mieter.

Das Schweizerische Obligationenrecht enthält im achten Titel einen Abschnitt „Miete und Pacht"; der Miete sind die Artikel 253 bis 274 und der Pacht die Artikel 275 bis 304 gewidmet. Mit all den im Obligationenrecht vorhandenen Artikeln kann der Mieter nichts anfangen, denn sollte er ein daselbst postuliertes Recht fordern, kann der Vermieter sich seiner Pflicht durch Kündigung des Mieters entziehen. Die von den Organisationen der Haus- und Grundeigentümer herausgegebenen Mietvertragsformulare enthalten zudem Bestimmungen, die das im O. R. postulierte Recht des Mieters abschwächen oder direkt aufheben. Z. B. sagt Art. 264 O. R., „der Mieter ist berechtigt, die gemietete Sache ganz oder teilweise weiter zu vermieten oder die Miete an eine dritte Person abzutreten". Die Mietverträge enthalten aber fast durchgehend die Bestimmung: „Untervermietung ist verboten oder nur gegen schriftliche Bewilligung des Vermieters gestattet." Eine Regelung der Mietzinse oder der Kündigung im Sinne eines Schutzes des Mieters vor Ueberforderung oder ungerechtfertigter Kündigung weist das O. R. nicht auf.

Als Anfang 1917 sich in den Städten und industriellen Orten ein fühlbarer Wohnungsmangel einstellte, gingen die Mietpreise rasch und stark in die Höhe, so daß sich der Bundesrat veranlaßt sah, einzuschreiten. Durch die Bundesratsbeschlüsse vom 18. Juni 1917, 5. August 1918 und 9. April 1920 baute der Bundesrat den Schweizerischen Mieterschutz auf. Mit Beschluß vom 28. Juli 1922 hat der Bundesrat angefangen, den Mieterschutz wieder abzubauen und im

Laufe des Sommers 1925 gedenkt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement den heutigen Rest des Mieterschutzes auch noch aufzuheben.

Die drei aufbauenden Bundesratsbeschlüsse waren kein zwingendes Recht, sie hatten für die Kantone fakultativen Charakter. Tatsächlich haben auch nicht alle Kantone Gebrauch gemacht von dem bundesrätlichen Mieterschutz. Hatte ein Kanton vom Mieterschutz Gebrauch gemacht, so konnte er nach freiem Ermessen ihn teilweise oder gesamthaft wieder aufheben.

Der Schweizerische Mieterschutz hat rein repressiven Charakter. Er zerfällt in folgende Abschnitte: Kündigung und Mietpreise, Erstreckung der Ausweisungsfrist, Aufschub von Umzügen, Erhaltung und Ausnützung von Wohnräumen, Beschränkung der Freizügigkeit, Beschränkung des Liegenschaftenhandels, Strafbestimmungen.

Kündigung. Der Mieterschutz schützt nur vor ungerechtfertigten Kündigungen. Gerechtfertigt erklärt der Mieterschutz eine Kündigung, wenn 1. das Verhalten des Mieters oder seiner Angehörigen zu berechtigten Klagen Anlaß gibt; 2. wenn der Eigentümer für sich oder seine nächsten Verwandten den Bedarf einer Wohnung nachweist und dieser nicht spekulativ verursacht ist.

Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern hat in der Schweiz das generelle Kündigungsverbot nie Eingang gefunden.

Mietzinsbemessung. Die Rahmenverordnung des Bundesrates sagt, daß die Mietzinse so zu bemessen sind, daß sie dem Eigentümer eine angemessene Verzinsung des in der Liegenschaft angelegten Kapitals sichern. Diese Formel brachte es mit sich, daß der Gesamtmietzins sich aus folgenden Teilen zusammensetzte: Hypothekarzinsen, Zins für das Eigenkapital, Steuern, Abgaben, Reparaturen, Amortisationen, Verwaltungskosten.

In den verschiedenen Kantonen sind die Ansätze für Eigenkapitalzins, Reparaturen, Amortisation und Verwaltung verschieden hoch angesetzt. Große Unterschiede bestanden in den verschiedenen Kantonen auch bezüglich der Berechnungsbasis; die Haupttypen sind: 1. Steuerwert, 2. Ankaufspreis, 3. Brandassekuranz.

Die schweizerische Berechnungsart des Mietzinses ist von keinem anderen Lande übernommen worden. Alle Mieterschutzverordnungen der übrigen europäischen Länder nahmen als Berechnungsbasis den Vorkriegsmietzins und ließen Steigerungen zu in Prozenten dieser Basis.

Erstreckung der Ausweisungsfrist. War ein Mieter mit der Zinszahlung im Rückstand, konnte Art. 265 O. R., wonach dieser Mieter nach 30 Tagen sofort auf die Straße gestellt werden konnte, annulliert werden, resp. die Frist konnte beliebig lang erstreckt werden.

Dieser Abschnitt hatte in der Schweiz eine untergeordnete Rolle, in anderen Ländern aber, besonders in Frankreich, Belgien und auch in England, konnten gewisse Gruppen von Mietern (Kriegsbeschädigte,

Mobilisierte, Kleinwohnungsmieter) auch dann nicht aus der Wohnung gewiesen werden, wenn sie die Miete überhaupt nicht mehr bezahlten.

Aufschub von Umzügen. War eine Kündigung rechtskräftig und fällig, so konnte das Mietamt den Umzug hinausschieben, wenn der Mieter noch keine Wohnung gefunden hatte.

Auch diese Vorkehrung ist nie von großer Bedeutung gewesen und hat mitunter den Zweck verfehlt, indem durch den Aufschub des Umzuges der neu einziehenwollende Mieter an seinem Vorhaben verhindert wurde, so daß ein Fall eine ganze Kette von Fällen nach sich zog.

Erhaltung und Ausnützung von Wohnräumen. Hier handelte es sich darum, den vorhandenen Wohnraum bestehen und benutzen zu lassen. Wohnräume durften nur mit Bewilligung der Behörde zu anderen Zwecken (Geschäft) neu verwendet werden, auch durften ohne Bewilligung keine Wohnhäuser abgebrochen werden. Leerstehende Wohnungen konnten von den Behörden beschlagnahmt und vermietet werden.

Dieser Abschnitt spielt in den meisten europäischen Ländern eine große Rolle durch die Erweiterung der Beschlagnahme auf überschüssigen Wohnraum eines Mieters oder Vermieters, durch die Rationierung des Wohnraumes.

Beschränkung der Freizügigkeit. Durch diese Maßnahme wurde versucht, die Bevölkerung in den Wohnungen, die sie innehaben, zu stabilisieren. Die Wanderungsbewegung spielte in der Schweiz von Anfang an eine starke Rolle bei der Entstehung der Wohnungsnot und durch die Beschränkung der Freizügigkeit wurde verhindert, daß sich eine große Anzahl neuer Mieter an einem und demselben Ort zusammendrängen konnte. Es war den Gemeinden gestattet, die Niederlassung zu verweigern, in Ausnahmefällen konnten sie die Niederlassung auch entziehen.

Beschränkung des Liegenschaftenhandels. Diese Maßnahme sollte den spekulativen Kettenhandel mit Haus- und Grundbesitz verhindern und bei der Stabilisierung der Mietverhältnisse mitwirken. Leider ist von seiten der Kantone dieser Maßnahme nicht die Beachtung geschenkt worden, die sie verdient. Da bei der Mietzinsfestsetzung immer in irgendeiner Weise der Erwerbspreis mit hineinspielt, konnten einmal festgesetzte Mietpreise durch Neukauf gestürzt und neue, höhere Mietpreise angesetzt werden. Es ist nicht selten vorgekommen, und wir sind noch mitten in der Praxis drin, daß Wohnhäuser gekauft werden, dann werden die Mieten gesteigert, dann wird wieder verkauft, dann wieder gesteigert usw. Es sind Fälle bekannt, wo innert Jahresfrist Wohnhäuser viermal den Besitzer gewechselt haben. Im Jahre 1923 ist in der Stadt Zürich annähernd der zehnte Teil sämtlicher Mietshäuser frei gehandelt worden[1]).

[1]) Zürcher Statistische Nachrichten, 1. Jahrgang, Nr. 1. Statistisches Amt der Stadt Zürich.

Strafbestimmungen. Verletzung des im Mieterschutz postulierten Rechtes konnte mit Buße oder Gefängnisstrafe geahndet werden. Die Strafbestimmungen wurden von den Behörden sehr weitherzig in Anwendung gebracht. Die Zahl der Verurteilten ist sehr gering im Verhältnis zur Zahl der Vergehen gegen den Mieterschutz. Die wichtigste Bedeutung kam den Strafbestimmungen zu als Abschreckung, sie wirkten prophylaktisch.

Das Ausland hat weitaus schärfere Strafbestimmungen, es hat dieselben zum Teil bereits ins ordentliche Recht hinübergenommen.

Kritik des geltenden Mieterschutzes. Der schweizerische Mieterschutz hat nicht erreicht, was er erreichen wollte, er hat die Mietpreise nicht dort festgehalten, wo er sie hätte festhalten sollen. Der Grund hiefür ist einzig der, daß der Mieterschutz kein zwingendes Recht stipulierte. Die Mietzinssteigerungen wurden von den Mietern oft angenommen, um keiner Schikane ausgesetzt zu sein. Marktwohnungen konnten zu übersetzten Preisen ausgeschrieben und vermietet werden.

Im Gegensatz zum schweizerischen Mieterschutz brachte es der Mieterschutz des Auslandes fertig, die Mietpreise im gewollten Rahmen zu halten.

Mietpreisentwicklung seit 1913.

Durch die eidgenössische Wohnungsenquete vom 1. Dezember 1920 wurden die Mietpreise für diesen Termin erfaßt. Im Januar 1924 ließ das Eidgenössische Arbeitsamt in allen Städten und größeren Ortschaften eine teilweise Erhebung machen über den Stand der Mietpreise zu diesem Zeitpunkt. Bei beiden Erhebungen wurde auch nach den Mietpreisen vom Jahre 1913 gefragt, so daß wir einen Ausgangspunkt haben im Jahre 1913, einen Uebergangspunkt im Jahre 1920 und den Schlußpunkt im Januar 1924.

Von dem großen Zahlenmaterial [1]) greifen wir eine Vierzimmerwohnung mit Mansarde heraus und stellen für eine Anzahl Städte die absolute und prozentuale Steigerung dar:

Vierzimmerwohnung mit Mansarde

	Durchschnittl. Jahresmietpreis			Steigerung
	1913	1920	1924	%
	Fr.	Fr.	Fr.	
Zürich	1104	1480	1680	52
Basel	890	1292	1504	69
Bern	1055	1528	1956	85
Luzern	764	944	1144	50
Solothurn	832	1068	1224	47
Aarau	876	1104	1200	37

Aus dieser kleinen Tabelle ergibt sich, daß die Mietpreise an

[1]) Sozialstatistische Mitteilungen, II. Jahrgang 1924, Heft 2. Eidgen. Arbeitsamt. Bern 1924.

verschiedenen Orten verschieden stark gestiegen sind, am stärksten ist die Steigerung in Bern. Eine differenzierte Steigerung der Mieten an den verschiedenen Orten ist in gewissem Grad berechtigt, sie hängt zusammen mit der verschiedenen Entwicklung der durch die Städte den Liegenschaften aufgenötigten Steuern und Abgaben. Diese berechtigte Differenzierung kann aber niemals den aus der Tabelle ersichtlichen Ausschlag annehmen, sie kann höchstens einige wenige Prozente erreichen.

Die durch äußere Umstände verursachte Mietpreissteigerung pendelt je nach Oertlichkeit Weniges unter oder Weniges über 40 % gegenüber 1913, und zwar ist diese Steigerung verursacht durch die Steigerung der Hypothekarzinse, der Steuern und Abgaben, der Reparaturkosten, der Amortisation und der Verwaltung. Die Hypothekarzinse sind gegenüber der Vorkriegszeit um 12 bis 16 % gestiegen[1]), die Reparaturen um rund 70 %, die Steuern und Abgaben an den meisten Orten um 100 und noch mehr Prozent.

Was über den 40 % Steigerung der Mietpreise ist, ist Kriegsgewinn für den Hauseigentümer.

Die große Differenz in der durchschnittlichen Preissteigerung an den verschiedenen Orten legt uns die Vermutung nahe, daß überall dort, wo die Steigerungsquote niedriger ist als bei Bern mit 85 %, eine weitere Steigerung zu erwarten ist, vorläufig auf den Stand von Bern. Einer solchen Nivellierung der durchschnittlichen Steigerung in der ganzen Schweiz steht absolut nichts im Wege, nicht einmal der heutige Mieterschutz. Es ist richtig, wenn das Statistische Amt der Stadt Zürich sagt: „Wir sind geneigt, dem Mieterschutz vorläufig noch keinen überlegenen Einfluß auf die allgemeine Mietpreisgestaltung zuzuerkennen."[2]) Das kommt daher, weil in Abweichung des Mieterschutzes der übrigen europäischen Länder der Mieterschutz in der Schweiz kein zwingendes Recht ist. Außerordentlich viele Wohnungen schlüpfen durch den Mieterschutz hindurch, insbesondere die auf den Markt kommenden Wohnungen, ferner die Wohnungen, die den Besitzer wechseln.

Es ist zu erwarten, daß nach und nach die Mietpreise der Schweiz bis auf den Stand der Stadt Bern hinaufrutschen, so daß das ganze Land eine Steigerung der Mietpreise von 85 % gegenüber dem Jahre 1913 aufweist.

Aber auch auf dieser Höhe tritt noch keine Ruhe ein, es folgt noch eine stärkere Steigerung. Die Aufwärtsbewegung der Mietzinse macht erst Halt in der Nähe der Mietpreise für Neubauten.

Die Höhe der Mietpreise der Neubauten läßt sich feststellen auf Grund der tatsächlich geforderten Mietzinse, oder sie läßt sich auch errechnen. Die Statistik hat bis heute die Mietpreise in Neubauten noch nicht erfaßt, wir sind also auf Berechnungen angewiesen.

Die Bauverteuerung gegenüber der Vorkriegszeit beträgt heute ziemlich genau 70 %. Die Miete in einer Neubaute muß aber infolge

[1]) Bulletin der Schweiz. Volksbank, Nr. 59, Dezember 1924.

[2]) Statistik der Stadt Zürich, Heft 25, Zürich 1920.

der höheren Erstellungskosten zirka 70 % höher sein als in einer Vorkriegsbaute. Hätten die Mieten in Vorkriegshäusern seit 1914 bis heute keine innere Veränderung erfahren, so müßten also die Mietpreise der Neubauten auf 170 % der Vorkriegsmieten stehen. Wir haben aber oben ausgeführt, daß die Mieten der Vorkriegshäuser steigen mußten um zirka 40 % infolge Steigerung der einzelnen Faktoren (Hypothekarzins, Steuern, Abgaben, Reparaturen usw.); diese innere Steigerung färbt natürlich auch ab auf die Mieten der Neubauten, so daß wir zwei Arten von Verteuerung zu berechnen haben, die Bauverteuerung und die innere Verteuerung. Beide zusammen ergeben für die Mieten in Neubauten den Stand von 200 bis 220 % der Vorkriegsmieten. Auf diesen Stand hinauf rücken nach und nach die Mieten in Vorkriegshäusern. Solange Wohnungsnot herrscht, wird es vorkommen, daß einzelne Wohnungen noch höher hinauf gehen, in der Tat haben wir jetzt schon Beispiele dafür, daß Vorkriegswohnungen vereinzelt bis 250, ja bis 300 % gestiegen sind[1]).

Miete und Lohn.

Früher nahmen die Soziologen und Wirtschaftspolitiker an, daß die Miete höchstens ein Siebentel des Lohneinkommens betragen sollte. Durch die Hebung der Wohnkultur (Bad, Gas, Wasser, Elektrizität) kann dieses Verhältnis nicht mehr aufrechterhalten werden. Für Städte und städtische Verhältnisse nimmt man denn auch heute allgemein das Verhältnis von einem Fünftel als gerechtfertigt an.

Der Beginn der Mietzinsaufschläge fällt zeitlich mit dem Termin zusammen, wo die Löhne sinkende Tendenz annahmen. Eine Zeitlang gingen Zinssteigerungen und Lohnkürzungen zusammen. Heute sind die Löhne ziemlich stabilisiert und wenn sie aufwärtsbewegende Neigung haben, so trägt die Hauptschuld die Wohnungsmiete.

Die durchschnittlichen Jahresmietpreise im Januar 1924 waren nach den Erhebungen des Eidgenössischen Arbeitsamtes:

	Zürich	Basel	Bern	Luzern	Solothurn	Aarau
Zweizimmerwohnung	832	608	936	572	612	568
Dreizimmerwohnung	1020	1008	1424	808	924	940
Vierzimmerwohnung	1680	1504	1956	1144	1224	1200

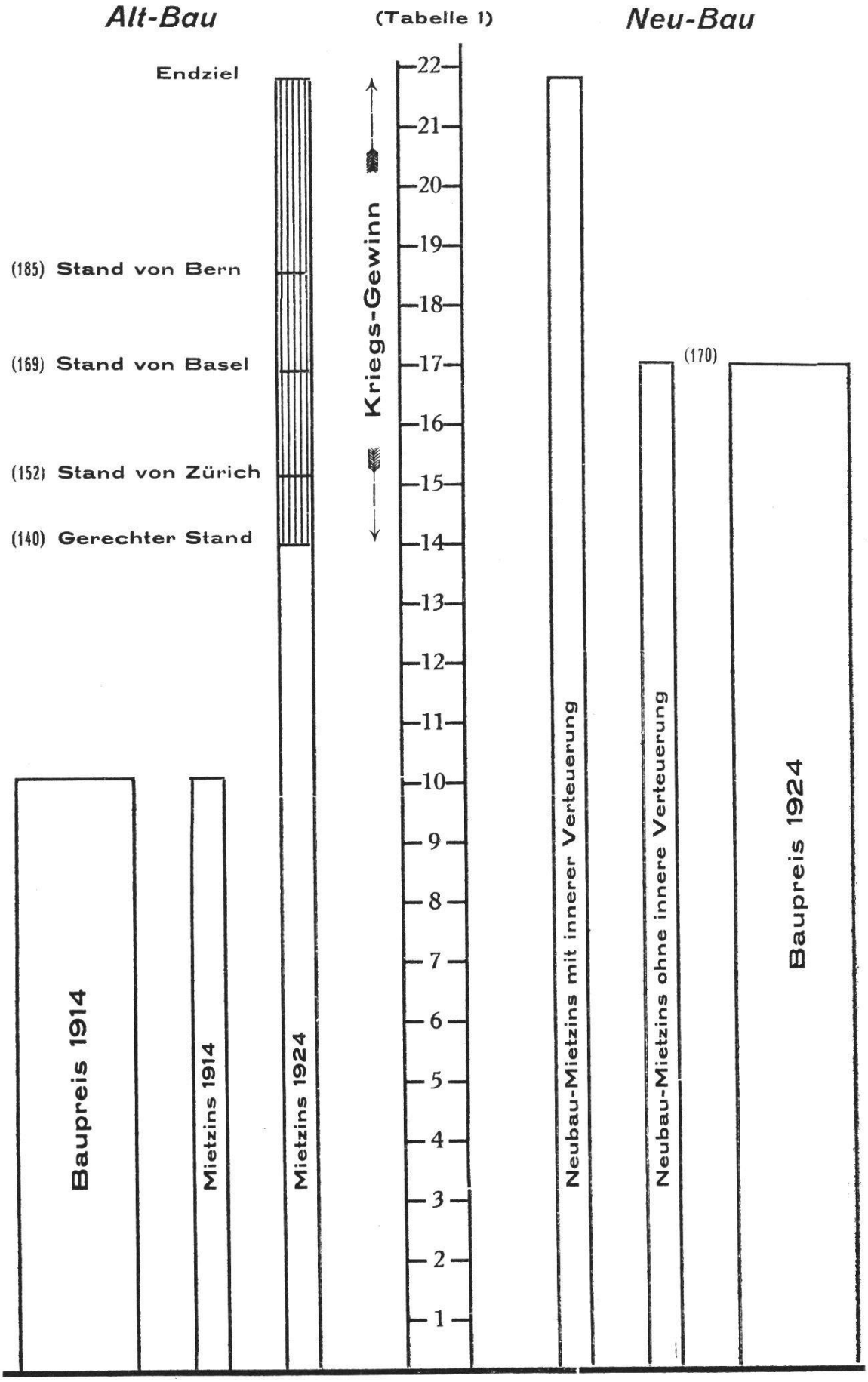
In der Stadt Zürich waren die Löhne in der Privatindustrie[2]): Handlanger Fr. 3250, Konfektionsschneider (Werkstatt) Fr. 3000 bis 3500, Maurer Fr. 4000, Schreiner Fr. 4600, Lithographen, Schriftsetzer Fr. 4800. Die Löhne der übrigen Arbeiterkategorien bewegen sich in den Grenzen zwischen Handlanger und Lithographen. Es hätten also für die Wohnung ausgeben dürfen: Handlanger Fr. 650, Schneider Fr. 600—700, Maurer Fr. 800, Schreiner Fr. 920, Lithographen Fr. 960.

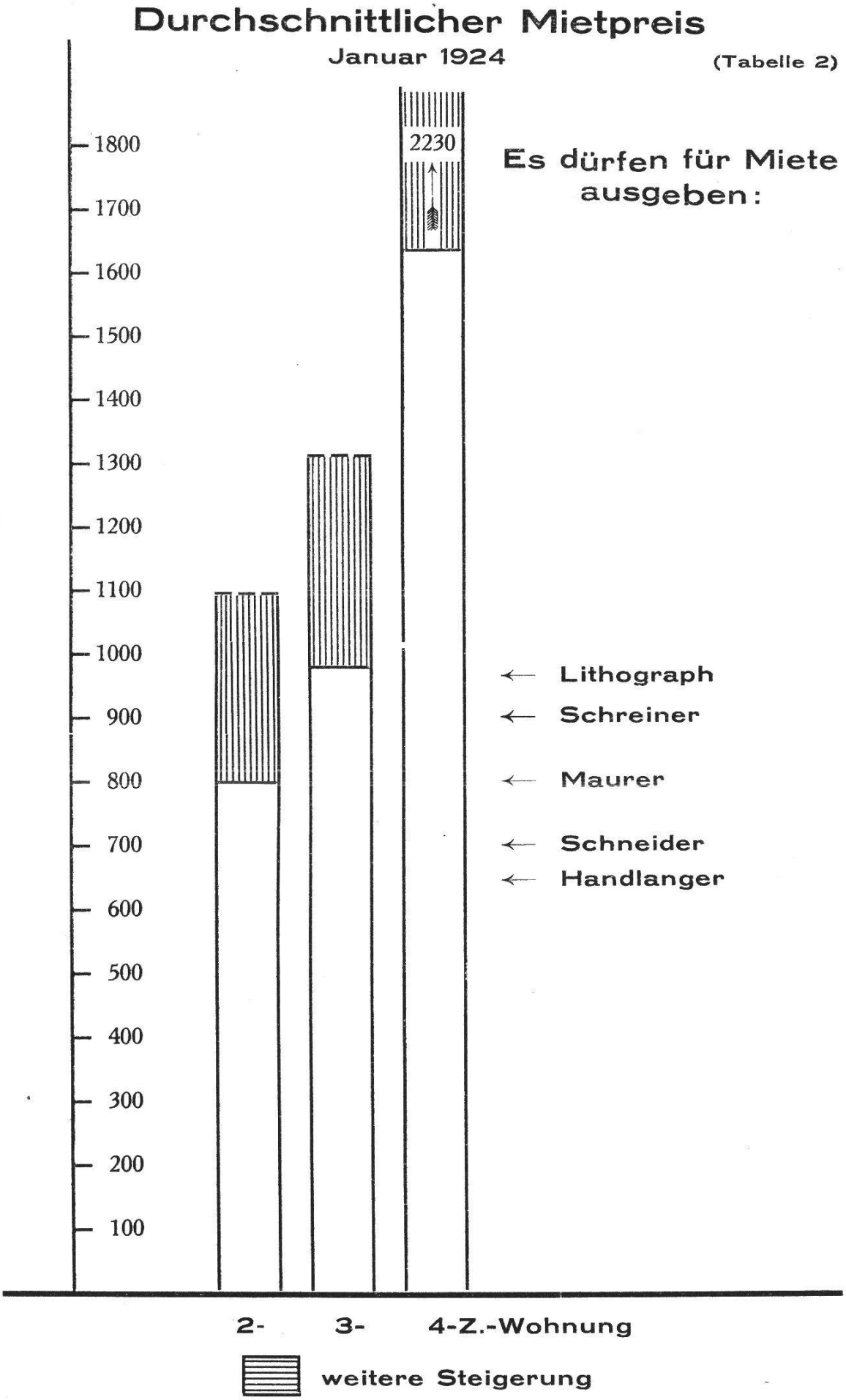
---

[1]) Siehe Tabelle 1 auf Seite 182.

[2]) Erhebung über Lohn- und Arbeitsbedingungen in der Privatindustrie 1924, Gewerkschaftskartell Zürich, Manuskripte.

Baukosten und Mietpreise




Durchschnittlicher Mietpreis
Januar 1924
(Tabelle 2)
Es dürfen für Miete ausgeben:
1800
1700
1600
1500
1400
1300
1200
1100
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
2230
Lithograph
Schreiner
Maurer
Schneider
Handlanger
2-
3-
4-Z.-Wohnung
weitere Steigerung

Wenn wir Vergleiche ziehen zwischen diesen Fünfteilen der Löhne der Arbeiter in der Privatindustrie und den durchschnittlichen Mietpreisen der verschieden großen Wohnungen, so ergibt sich, daß ein heutiges Arbeitereinkommen nur noch für eine Zweizimmerwohnung ausreicht, ja, die unteren Arbeiterkategorien können sich keine Zweizimmerwohnung mehr mieten, sie sind auf noch geringeren Wohnraum angewiesen.

In der Praxis ist das nun nicht so, daß die Mieter die Wohnungsgröße so wählen, daß sie nur ein Fünftel des Einkommens für Miete auslegen müssen, sie legen in der Praxis einen größeren Bruchteil des Lohnes für Miete aus, ein Viertel, ein Drittel; ja, sie suchen einen Kompromiß so, daß sie sich im Wohnraum einschränken und dazu mehr als den zulässigen Bruchteil des Lohnes von einem Fünftel für Miete bezahlen.

Wenn wir im Ausland uns umsehen, so können wir nirgends so unhaltbare Zustände konstatieren. Im Juli 1924 betrug der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten in Brüssel 4,77 bis 7,76 % in Christiania 11,25 %, in Mailand 7 %, in Ottawa (Kanada) 22 %, in Philadelphia 13,2 %, in Prag 5,36 %, in Rom 5 %, in Stockholm 15 %, in Wien 3 %, in London 13 %, in Holland 13 %.

Außer Ottawa stehen alle genannten Städte des Auslandes mit ihren Mieten unter den 20 % des Einkommens, die wir als gerecht bezeichnet haben.

Und in der Schweiz? Da beträgt der Mietzins 25, 30, 35, 40 % des Einkommens!

Die Lage verschlimmert sich aber noch bei Aufhebung des Mieterschutzes. Für Zürich steigen die heutigen Durchschnitte noch um rund ein Drittel der heutigen Basis, so daß wir zu folgenden Zahlen kommen: Zweizimmerwohnung Fr. 1110, Dreizimmerwohnung Fr. 1350, Vierzimmerwohnung Fr. 2230. Wenn wir nun ein Fünftel der heutigen Lohneinkommen neben diese Zahlen stellen, so ersehen wir, daß jede Harmonie zwischen Lohn und Miete verloren ist[1]).

Gesetzlicher Mieterschutz.

Die Mieter der Schweiz und des Auslandes fordern einen gesetzlichen, bleibenden Mieterschutz. Sie tun das in der Erkenntnis, daß die heutige Miet- und Wohnungsnot einfach eine starke Welle der früher schon vorhanden gewesenen Mißstände im Mietwohnungswesen bedeutet und daß bei Ueberwindung der heutigen Wohnungsnot diese Ueberwindung nur eine scheinbare ist. In den Städten haben wir bei der heutigen Gesetzgebung eine Mietnot in Permanenz.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat zu einer Zeit auch die Auffassung vertreten, die wichtigsten Bestimmungen des

[1]) Siehe Tabelle 2 auf Seite 183.

[2]) Intern. Arbeitsamt, Revue Internationale du Travail, Oktoberheft 1924.

Mieterschutzes sollten im Gesetz verankert werden. In einem Kreisschreiben vom 12. April 1922 teilt das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement den Wortlaut der Gesetzesänderung mit. Art. 253 O. R. hat so die Ergänzung erhalten:

„In Zeiten starken Wohnungsmangels sind die Kantone befugt, Vorschriften über die Bemessung der Mietzinse für Wohnungen und Wohnräume aufzustellen mit der Wirkung, daß der Mieter beim Richter die Herabsetzung der ihm im Mietvertrag auferlegten Leistungen verlangen kann, wenn sie mit dem nach diesen Vorschriften zu berechnenden Mietzins in einem offenbaren Mißverhältnis stehen. In allen Fällen hat der Vermieter unter Berücksichtigung der ihm auffallenden Lasten Anspruch auf angemessene Verzinsung des Anlagekapitals. Die Vorschriften der Kantonsregierungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundesrates.

Die Kantone können für die Vermieter von Wohnungen und Wohnräumen die Verpflichtung aufstellen, den Abschluß jedes Mietvertrages und die darin dem Mieter auferlegten Mietzinse und allfälliger weiterer Leistungen der zuständigen Behörde anzuzeigen."

Die Mieter erklärten diese Fassung als ungenügend, die Vermieter lehnten das wenige, das der Vorschlag enthält, ab und bei dieser Sachlage erklärt jetzt Herr Bundesrat Häberlin, in der Angelegenheit nichts mehr tun zu wollen.

In der Bundesversammlung sind schon mehrfach Vorstöße gemacht worden für die Verankerung des Mieterschutzes im ordentlichen Recht (Motionen Nobs, Zürich; Reinhard, Bern; Weber, St. Gallen), immer ohne sichtbaren Erfolg.

Es ergibt sich die Frage: Eidgenössisches Miet- und Wohngesetz oder kantonale Gesetzgebung?

Die Bundesgesetzgebung nahm ihren Weg stets über die Kantone. An diese Erfahrung sollte man sich halten und zuerst die Kantone ermächtigen, bei Bedürfnis auf ihrem Gebiete Mieterschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das kann erreicht werden durch eine Aenderung der Bundesverfassung. Gegenwärtig wird bei verschiedenen politischen und wirtschaftlichen Organisationen dieser Weg ernsthaft in Erwägung gezogen. Es würde sich um eine Verfassungsinitiative handeln, die ungefähr so lauten würde: Zu Art. 64. „Die Kantone sind ermächtigt, Gesetze zu erlassen zum Schutze der Mieter von Wohnungen oder Geschäftsräumen vor Uebervorteilung bei Festsetzung des Mietzinses, vor ungerechtfertigter Steigerung des Mietzinses oder Kündigung."

Um bis zum Inkrafttreten dieser Verfassungsänderung die geltende Notverordnung noch beibehalten zu können, könnte der Initiative der Satz angehängt werden: „Bis zum Inkrafttreten dieses Verfassungsartikels bleibt die Notverordnung des Bundesrates vom 9. April 1920 betreffend Mieterschutz in Kraft."

In einem zukünftigen, bleibenden Mieterschutz können die distributiven Maßnahmen wegfallen (Erstreckung der Ausweisungsfrist, Aufschub von Umzügen, Erhaltung und Ausnützung von Wohnraum, Beschränkung der Freizügigkeit). Es würden bleiben: Regelung der Mietzinse und der Kündigungen, Beschränkung des Liegenschaften-

handels und die Strafbestimmungen. Zu diesen hinzu müßte kommen die Wohnungsinspektion.

Alle diese repressiven Maßnahmen sind aber nur die eine Hälfte des Mieterschutzes. Um einen vollständig wirksamen Mieterschutz zu erhalten, muß er durch positive Maßnahmen unterstützt werden, mit der tatkräftigen Förderung des Wohnungsbaues.

Zu Eduard Bernsteins 75. Geburtstag.

Von Rudolph Tognini.

I.

Eduard Bernstein, einer der am meisten diskutierten sozialistischen Theoretiker nach Marxens Tode und zugleich einer, dessen praktisches Wirken und dessen Ideen in der Arbeiterbewegung tiefe Furchen zogen, feierte zu Beginn dieses Jahres seinen 75. Geburtstag. In voller geistiger Frische und mit der ganzen Lebendigkeit, die ihn zeitlebens nie verlassen hat, nimmt der Fünfundsiebzigjährige noch lebhaften Anteil an den Geschehnissen in der Politik und in der Wirtschaft. Bernstein hat sich nie zur Ruhe gesetzt. So griff er auch noch zu einer Zeit zur Feder, da andere, müde und aufgerieben von einem Leben voller Kampf, den Dingen resigniert ihr den Lauf gelassen hätten. Sein ereignisreiches Leben umspannt die ganze Geschichte einer Partei und in weiterem Sinne der modernen Arbeiterbewegung überhaupt. Seine Memoiren, die er uns angekündigt hat, werden ohne Zweifel für den Kenner und den Forscher der sozialen Bewegung von dokumentarischem Wert sein.

Bernstein gehört noch zu jener ersten Marxistengeneration, die die Gründerzeit des Sozialismus erlebt und deren Reihen sich in den letzten zwei Jahrzehnten immer mehr gelichtet haben. Er hat noch mit Marx und Engels geforscht, diskutiert und gestritten. Den alten Marx „mit weißem Haar, aus dessen Augen Freundlichkeit lächelte und in dessen Worten viel Milde lag", der aber noch „ganz gehörig wettern" konnte (Aus den Jahren meines Exils), lernte er während der Zeit seines ersten Londoner Aufenthaltes 1880 kennen; mit Engels verband ihn bis zu dessen Tode, gefördert und menschlich verbunden durch das gemeinsame Exil, eine intime Freundschaft, die auch in wissenschaftlicher Hinsicht befruchtend gewirkt hat.

In den ersten siebziger Jahren, zur Zeit, da die Lassalleaner und die Marxisten einander heftig befehdeten, kam der junge Bernstein zum Sozialismus. Er schloß sich damals der marxistischen Richtung an. Im Jahre 1878 richtete an ihn der Literat Karl Höchberg, der damals die sozialistische Zeitschrift „Die Zukunft" herausgab, die Aufforderung, ihn als Sekretär auf seiner Reise nach Lugano zu begleiten. Bernstein sagte zu, gab eine Anstellung in einem Bankhause auf und verließ Deutschland, ohne es zu wissen, für immer. Denn bald darauf begann in Deutschland unter dem Ausnahmegesetz die von Bismarck inszenierte Sozialistenverfolgung. Das Heroen-