

**Zeitschrift:** Rote Revue : sozialistische Monatsschrift  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 42 (1963)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Pläoyer für ein soziales Mietrecht  
**Autor:** Lienhard, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-337458>

#### 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:** 17.02.2026

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

DR. RICHARD LIENHARD

## Plädoyer für ein soziales Mietrecht

«Der Sozialismus muß sich zunehmend als das zu präsentieren verstehen, was er seinem Wesen nach wirklich ist: längst fälliger Vollzug aller Freiheits- und sozialen Fortschrittstendenzen unserer Gesellschaft.»

(Norbert Leser in «Begegnung und Auftrag» )

Die Befreiung der Menschen von dem Zwang äußerer Verhältnisse ist der Kernpunkt jedes sozialdemokratischen Programms. Der Mensch war lange genug Objekt dieser Verhältnisse. Er soll immer mehr Subjekt werden. Diese Forderung ist heute noch aktuell, und ihre Erfüllung muß deshalb das erste Anliegen des zeitgenössischen Sozialismus sein.

Diese grundsätzliche Überlegung läßt die Frage einer Neuordnung der Wohnungsmiete als eines der dringendsten Postulate der schweizerischen Sozialdemokratie erscheinen. Da das Mietrecht immer mehr zum Sozialrecht wird, müssen sich auch die Gewerkschaften des Problems annehmen; denn noch herrscht hierzulande, vor allem in den größeren Städten, eine empfindliche Wohnungsnot. Diese Situation wird sich in absehbarer Zeit kaum ändern. Ein großer Teil der wirtschaftlich schwächeren Mieter steht auf dem Wohnungsmarkt unter dem Zwang von Verhältnissen, die als unwürdig bezeichnet werden müssen. Allein schon der Umstand, daß die Wohnungsmieter seit Jahrzehnten nicht ohne Notrecht auskommen, zeigt deutlich genug, wie weit das ordentliche Recht hinter der Entwicklung hinkt.

### *Rückständiges Mietrecht*

Wir müssen davon ausgehen, daß das geltende Mietrecht, wie es im Schweizerischen Obligationenrecht geregelt wurde, hoffnungslos veraltet ist.

Seine Bestimmungen fußen im wesentlichen noch auf dem römischen Recht. Wie erklärt sich dies? So wird der mit der Rechtsgeschichte wenig vertraute Leser fragen.

Bekanntlich hat bei der Schaffung des Schweizerischen Obligationenrechtes der Gesetzgeber das Deutsche Bürgerliche Gesetzbuch als Vorbild benutzt. Dieses Gesetzeswerk war in bezug auf die mietrechtlichen Bestimmungen stark durch das römische Recht beeinflußt. Dies scheint auf den ersten Blick insofern widersprüchlich, als das alte deutsche Volksrecht – im Gegensatz zum römischen Recht – mehr genossenschaftlich gerichtet war. Wenn das römische Recht im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch Aufnahme gefunden hat, so deshalb, weil lange Zeit die deutschen Juristen ihre Ausbildung in Italien genossen. Mit dem Doktorhut zurückgekehrt, propagierten sie das römische Recht. Das «Juristenrecht» trat dann in den Gegensatz zum Volksrecht und fand im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch den Niederschlag.

Der schweizerische Gesetzgeber hat sodann bei der Vereinheitlichung des Obligationenrechtes auch die kantonalen Zivilgesetzbücher der welschen Schweiz berücksichtigt. Diese waren stark beeinflußt durch den Code Napoléon, dessen römischesrechtliche Grundlage bekannt ist. So kommt es, daß unser Obligationenrecht von zwei Seiten her römischesrechtlich beeinflußt wurde. Daraus erklärt sich, weshalb insbesondere die Bestimmungen über die Miete den Geist des römischen Rechtes atmen.

Charakteristisch für dieses historische Recht ist, daß es ausgesprochen individualistisch gerichtet ist. Es paßt deshalb denkbar schlecht in eine Zeit der modernen Industrie- und Massengesellschaft. Als das OR geschaffen wurde, war auch die chronische Wohnungsnot in den Städten noch nicht voraussehbar. Wo aber ein genügendes Angebot an Wohnungen fehlt, ist der Mieter nur noch formell ebenbürtiger Vertragspartner. So muß in der Zeit der Wohnungsnot ein individualistisch gerichtetes Mietrecht zum Vermieterrecht werden. Kein Wunder, daß nach Beginn des Zweiten Weltkrieges im Zuge des Ausbaues des Kriegswirtschaftsrechts ein Mietnotrecht geschaffen werden mußte. Als der Krieg zu Ende war und die Armee demobilisiert wurde (allerdings erst, nachdem sogar der «Nebelpalter» gemahnt hatte: «Herr Oberscht, dr Chrieg isch verbi!»), konnte auch die Kriegswirtschaft abgebaut werden. Das Mietnotrecht aber blieb. Dies natürlich zum Leidwesen der Hausbesitzerverbände, die vergeblich an die Adresse der in den Mietämtern tätigen Juristen mahnten: «Herr Dokter, dr Chrieg isch verbi!»

### *Ein Postulat sozialer Rechtsstaatlichkeit*

Es ist bezeichnend, daß das Mietnotrecht nicht wie das übrige Notrecht abgebaut wurde, sondern noch heute gilt. Das Mietnotrecht kann deshalb nicht

einfach dem Kriegswirtschaftsrecht gleichgesetzt werden. Das Charakteristische für das Mietnotrecht ist sein sozialer Gehalt, der im Obligationenrecht fehlt. Aufgabe des Mieterschutzes war es, die Rechtsstellung des Mieters zu verstärken und die Waffengleichheit zwischen den Vertragspartnern wieder herzustellen. Daraus ergibt sich deutlich, daß das Mietnotrecht nicht einfach als die Summe notrechtlicher Bestimmungen für außergewöhnliche Zeiten betrachtet werden kann. Einmal richtig ausgebaut, wäre es das Musterbeispiel eines Sozialrechtes. Der Regierungsrat des Kantons Zürich war somit gut beraten, wenn er wiederholt festgestellt hat, daß sich das Mietnotrecht immer mehr zum Sozialrecht entwickle.

Nun wurde auch dem letzten klar, weshalb in den eidgenössischen Räten der Kampf um die Frage des Mieterschutzes stets so hartnäckig geführt wurde. Zur politischen Linken gesellten sich zahlreiche «bürgerliche Mitläufer», wie fortschrittlich denkende Politiker in einer gewissen Presse hämisch genannt wurden. Zu diesen «Mitläufern» zählte übrigens auch der ehemalige Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, Bundesrat Rubattel, der weitblickend genug war, den Fortschritt eines sozialen Mieterschutzes zu erkennen. Eine Zeitlang schien es, als würde sich bei einer Mehrheit des Parlamentes die Erkenntnis durchsetzen, daß es hier nicht um die Frage eines Abbaues vom Kriegswirtschaftsrecht gehe, sondern um ein Stück Sozialrecht, um ein Postulat sozialer Rechtsstaatlichkeit.

Leider hat sich diese Hoffnung nicht erfüllt. Wir brauchen die Leidengeschichte des Mietnotrechtes hier nicht zu wiederholen. Wir können uns mit der Feststellung begnügen, daß nach dem bisherigen Abbau dieses Notrechtes von einem genügenden Mieterschutz längst nicht mehr die Rede sein kann. Anstelle einer einfachen und klaren Regelung wurde für die Altbau-Wohnungsmieter eine komplizierte, halbbatzige, der Rechtsunsicherheit Tür und Tor öffnende Ordnung geschaffen. Die Neubaumieter, die heute im besondern Maße eines Schutzes bedürftig sind, bleiben gegenüber willkürlichen Kündigungen und unangemessenen Mietzinserhöhungen machtlos. Unsere pessimistische Beurteilung des Instituts, das sich euphemistisch «Mietzinsüberwachung» nennt, hat sich als richtig erwiesen.

So kommen wir zu der höchst bedauerlichen Schlußfolgerung, daß die gesetzgebende Behörde des Bundes eine große Chance verpaßt hat, als sie sich mehrheitlich für den Abbau des Mietnotrechtes entschied. Anstatt rechtzeitig die Bedeutung eines dringenden sozialen Postulates zu erkennen, entschloß man sich sogar, eine gewichtige soziale Errungenschaft preiszugeben. Und dies in einer Zeit, da man sich in allen politischen Parteien so gerne auf das geschärftere Gewissen beruft.

### *Eine Wohnung ist mehr als nur eine wirtschaftliche Sache*

Daß durch den Abbau des Mieterschutzes das Rad der Sozialpolitik zurückgedreht wurde, ist um so unbegreiflicher, als die Wohnungsnot nicht den alleinigen Grund für die Erhaltung des Mieterschutzes darstellt. Wir dürfen nie übersehen, daß die Wohnung im Gegensatz zu andern wirtschaftlichen Gütern für den Menschen von elementarer Bedeutung ist. Deshalb kann ein sozial aufgeschlossener Gesetzgeber eine Wohnung nicht einfach wie ein beliebiges Mietobjekt behandeln. Sie bildet den eigentlichen Mittelpunkt des außerberuflichen und familiären Lebens. Wer etwa jahrzehntelang eine Wohnung innehatte, vermag sich nur schwerlich von ihr zu trennen. Deshalb muß sie nicht nur als ein wirtschaftliches, sondern auch als ein ideelles Gut betrachtet werden. Die Wohnung ist meist gleichzeitig ein Heim. Dieser «Heimgedanke» trägt die Forderung nach Bestand und Dauer des Mietverhältnisses in sich (Prof. Bettermann in einem Referat vor dem Deutschen Mietertag). Der Verdacht ist groß genug, daß die Gegner eines sozialen Mieterschutzes vom sicheren Port ihrer Eigentumswohnung aus die Rechtslage des Mieters beurteilen. Wir kennen einen namhaften liberalen Rechtsgelehrten, der heute mit Feuereifer für ein soziales Mietrecht eintritt, nachdem ihm seine Wohnung wiederholt aus schikanösen Gründen gekündigt worden war. Auch könnten wir einige freisinnige Rechtsanwälte nennen, die ihre Auffassung über die Vorzüge eines möglichst liberalen Mietrechtes gründlich geändert haben, seitdem ihnen die Miete für ihre teuren Büros um über 50 Prozent erhöht wurde.

### *Unhaltbare rechtliche Konstruktionen*

Der Kampf gegen den sozialen Mieterschutz wird im allgemeinen mit Argumenten geführt, die sich bei näherem Zusehen als unhaltbar erweisen. So heißt es etwa, der Mieterschutz sei ein Schlag gegen die Freiheit des Privat-eigentums. Nun wissen wir aber, daß im Verlaufe der letzten Jahrzehnte die gesetzlichen Eigentumsschranken immer mehr zugenommen haben. Denken wir zum Beispiel nur an die immer zahlreicher und rigorosen Vorschriften der Bauordnung. Im Zuge von Regional- und Landesplanung wird diese Entwicklung noch weiter fortschreiten. Es geht hier um nichts anderes als um eine Auseinandersetzung zwischen privatem und allgemeinem Interesse. Immer wieder stellt sich erneut die Frage, wie die Grenze zwischen «Gemeinnutz und Eigennutz» gezogen werden muß. Über diese Abgrenzung nachzudenken, drängt sich gerade angesichts der Bodenspekulation auf. Es gilt, dem Eigen-nutz seine Grenzen zu ziehen, wenn wir nicht – wir zitieren die «Neue Bündner Zeitung» – der Zeit eines «Neofeudalismus» entgegengehen wollen. Deshalb wird die soziale Verpflichtung des Eigentums heute allgemein anerkannt.

In diesem Licht muß auch der soziale Mieterschutz betrachtet werden. Es ist deshalb eine üble Verdrehung der Tatsachen, wenn behauptet wird, die Befürworter eines sozialen Mieterschutzes seien grundsätzliche Gegner des Privateigentums. Die Entwicklung des Mietnotrechtes zum Sozialrecht bringt dem sozial aufgeschlossenen Hausbesitz keine Fessel. Auf Grund unserer praktischen Erfahrungen stehen wir nämlich nicht an, zu erklären, daß die weit überwiegende Zahl der Hausbesitzer in unserem Lande gegenüber den Mietern sozial aufgeschlossen ist. Die Zahl jener Vermieter, die sich dem Eigennutz verschrieben haben, ist aber immer noch groß genug. Ihnen gegenüber mag es zutreffen, daß ein neues Mietrecht eine unbequeme «Zwangsvorschrift» bedeutete. Wer ein neues Recht für den motorisierten Straßenverkehr fordert, denkt auch nicht an die unzähligen anständigen Automobilisten, sondern an die Straßenrowdies. Wem würde es einfallen, hier von einer Zwangsvorschrift für Automobilisten zu sprechen?

Unbegreiflich ist auch der Einwand, ein soziales Mietrecht richte sich gegen die Vertragsfreiheit. Dieses Sozialrecht hindert die Mietparteien in keiner Weise, ihre Rechtsbeziehungen nach ihrem übereinstimmenden Willen zu gestalten. Auch sollen die Parteien nicht daran gehindert werden, durch Vereinbarung das Mietverhältnis zur Auflösung zu bringen. Nur die einseitige Aufhebung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters soll durch den Mieterschutz eingeschränkt werden. Eine solche Beschränkung der Kündigungsfreiheit hat aber mit Vertragsfreiheit nichts zu tun. Aus dem Tierbuch stammt schließlich die Behauptung, das soziale Mietrecht komme einer Zwangswirtschaft gleich, und dies sei mit dem Rechtsstaat unvereinbar. Niemand ist der Meinung, ein neues Mietrecht bedeute einen Freipaß für die Mieter. Es handelt sich hier lediglich darum, daß ein Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters nur aus wichtigen Gründen (bei Eigenbedarf oder bei berechtigten Klagen) soll aufgelöst werden dürfen. Die Ausgestaltung dieses Rechts ist Aufgabe des Gesetzgebers. Über die Anwendung des Rechts hätte der Richter zu entscheiden. Der Staat wirtschaftet hier nicht und greift auch in keine «Freiheit» ein. Worin da eine Zwangswirtschaft zu erblicken ist, bleibt mehr als schleierhaft. Noch deplazierter ist die Berufung auf den Rechtsstaat. Welcher Rechtsstaat ist damit gemeint? Wir halten dafür, daß auch auf dem Boden des Rechtsstaates der Dynamik des Rechts Rechnung zu tragen ist, damit nicht die Sozialgesetzgebung stets weit hinter dem Leben herhinkt.

*Konsequent sein ist alles*

Am 31. Dezember 1964 fällt der Verfassungszusatz vom 24. März 1960 über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmaßnahmen außer Kraft und mit ihm der Ausführungserlaß vom 21. Dezember 1960 über Mietzinse für

Immobilien. Was soll weiter geschehen? Soll ab 1. Januar 1965 wieder das römische Recht gelten? Oder soll einmal mehr eine unbefriedigende Kompro mißlösung Platz greifen, indem eine völlig ungenügende mietnotrechtliche Ordnung einfach um weitere Jahre verlängert wird? Gegen eine solche Regelung spricht, daß sie dem Altbau-Wohnungsmieter keinen genügenden Schutz zu bieten vermag, während die Neubau-Wohnungsmieter, die eines Schutzes in besonderem Maße bedürftig sind, gänzlich der Willkür eines Vermieter rechtes ausgesetzt bleiben. Die einzige richtige und konsequente Lösung sehen wir in der Schaffung einer neuen verfassungsrechtlichen Grundlage, die den gegenwärtigen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt und der Entwicklung des Mietrechtes zum Sozialrecht Rechnung trägt. Der neue Verfassungsartikel müßte etwa wie folgt lauten:

«Der Bund erläßt Bestimmungen zum Schutze der Wohnungsmieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und, soweit es dieser Zweck erfordert, Vorschriften gegen unangemessene Mietpreiserhöhungen.»

Auf Grund dieser Bestimmung wäre der Kündigungsschutz für die Altbau- und Neubaumieter im ordentlichen Recht verankert, und es würden damit auch sämtliche Mieter vor unangemessener Mietzinssteigerung geschützt.

Die Erwartung ist allgemein, daß der Schweizerische Gewerkschaftsbund und die Sozialdemokratische Partei der Schweiz eine solche Initiative starten werden. Sie bedeutet die notwendige Ergänzung zur Bodeninitiative, die ja keine Grundlage für ein soziales Mietrecht bildet.

Der Erfolg einer solchen Initiative dürfte außer Zweifel stehen; denn immer mehr setzt sich in den weitesten Kreisen unseres Volkes jene Erkenntnis durch, wie sie Prof. Dr. Bettermann, Oberverwaltungsgerichtsrat, in einem Referat vor dem Deutschen Miertag in München so prägnant und glänzend formuliert hat:

«Der Mieterschutz hat daher seinen legitimen Platz in unserer gegenwärtigen Staats-, Gesellschafts-, Wirtschafts- und Rechtsordnung, wenn diese Ordnung wirklich und wahrhaft sozial sein will und sein soll und den Begriff des Sozialen nicht nur als Feigenblatt vor einer nur Macht, Besitz und Eigennutz anerkennenden Gesinnung verbirgt.»