Zeitschrift: Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 51 (1972)
Heft: 7-8

Artikel: Mieter vor der Klagemauer
Autor: Lienhard, Richard
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-338546

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: 11.01.2026

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

Dr. Richard Lienhard

Mieter vor der Klagemauer

Nachdem Volk und Stände am 5. März 1972 dem Verfassungsartikel 34 septies über den Mieterschutz mit überwältigendem Mehr zugestimmt hatten, hofften weite Kreise der Wohnungsmieter auf eine Ausführungsgesetzgebung, die den Namen Mieterschutz verdiente. Diese optimistische Erwartung ging insofern in Erfüllung, als der Entwurf für eine Ausführungsgesetzgebung mit erfreulicher und seltener Speditivität ausgearbeitet worden ist. Wie aber steht es mit der materiellen Seite dieses Gesetzgebungswerks? Die «NZZ» hatte bereits in ihrem ersten Kommentar zu dem Entwurf darauf hingewiesen, dass trotz der speditiven Arbeit des Gesetzgebers die Qualität keineswegs darunter gelitten habe. Es fragt sich nur, unter welchem Gesichtspunkt eine solche Beurteilung erfolgt. Wer die Situation der Wohnungsmieter im Auge hat, kommt nicht um die Feststellung herum, dass der Entwurf zu einer Missbrauchsgesetzgebung enttäuschend ausgefallen ist. Die Hoffnung, die Eidgenössischen Räte würden in der Junisession die nötige Korrektur zugunsten eines wirksamen Mieterschutzes vornehmen, hat sich rasch genug als unbegründet erwiesen.

Kein Mieterschutz ohne umfassenden Kündigungsschutz

Das grösste Manko des Dringlichen Bundesbeschlusses liegt wohl darin, dass dem Mieter noch immer ein umfassender Kündigungsschutz vorenthalten wird. Solange diese Voraussetzung fehlt, bleibt jede Art von Missbrauchsgesetzgebung problematisch. Besteht nämlich angesichts der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage für die Mieter keine Aussicht, innert angemessener Frist eine möglichst gleichwertige Wohnung zu finden, werden sie sich in der Regel hüten, eine ungerechtfertigte Mietzinserhöhung oder Mietzinsfestsetzung anzufechten. Daran vermag nichts zu ändern, dass nach dem Bundesbeschluss während der Dauer des Schlichtungsverfahrens oder der mietgerichtlichen Auseinandersetzung der Vertrag unverändert weitergelten soll, d. h. eine Kündigung nicht wirksam wäre. Mit einem solchen Aufschub des Kündigungsrechts bliebe das Risiko des Mieters bestehen, früher oder später mit einer Kündigung zu rechnen, gegenüber welcher nach bestehendem Recht nur noch eine Erstreckung der Auszugsfrist möglich wäre.

Der Verzicht auf ein umfassendes Kündigungsrecht wird sodann in zahlreichen Fällen zur Folge haben, dass der Hauseigentümer zur Kündigung schreiten wird, wo er gegenüber einem weniger zimperlichen Mieter eine problematische Mietzinserhöhung nicht glaubt durchsetzen zu können. Nach erfolgtem Auszug des Mieters könnte dann der erhöhte Mietzins gegenüber dem Nachfolger praktiziert werden. Wohl steht gemäss

Bundesbeschluss dem neuen Mieter die Möglichkeit offen, die Mietzinsfestsetzung nachträglich – innert 30 Tagen – anzufechten. Wer aber glaubt im Ernst, ein Mieter werde – nach vielleicht jahrelangem Suchen einer neuen Wohnung – bereits nach Abschluss des Mietvertrages den Vermieter durch Anfechtung des Mietzinses vor den Kopf stossen, um so den Grund für eine zukünftige Belastung des vertraglichen Verhältnisses zu setzen. Die Anfechtungsmöglichkeit des neuen Mieters dürfte somit kaum praktische Bedeutung erlangen. Unter diesen Umständen erübrigt sich eine eingehende Diskussion darüber, ob eine solche Anfechtung wirklich einen Vorstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstelle, wie dies von seiten des Hauseigentümerverbandes geltend gemacht wurde. Dieser Einwand erscheint ohnehin nur auf den ersten Blick begründet zu sein. Es fragt sich nämlich, ob ein Hauseigentümer sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen kann, wenn er es selbst – in Missachtung des genannten Grundsatzes – unterlässt, dem neuen Mieter mit Bezug auf die Mietzinsberechnung für das betreffende Mietobjekt klaren Wein einzuschenken.

Die Verankerung eines umfassenden Kündigungsschutzes im OR wäre die logische Konsequenz aus der Entwicklung auf dem Gebiete des Mieterschutzes. Es sei nur an die Leidensgeschichte der Überführung eines Kündigungsschutzes ins ordentliche Recht erinnert. Die sozialdemokratischen Vertreter des National- und Ständerates hatten von jeher immer – mit Recht – die Auffassung vertreten, nur ein integraler Kündigungsschutz vermöge die Mieter vor den Folgen der Wohnungsnot wirksam zu schützen. Da sich selbst bürgerliche Ratsmitglieder – vor allem Vertreter der welschen Kantone – für einen wirksamen Kündigungsschutz einsetzten, wurde schliesslich der politische Kompromiss gefunden: er bestand in dem beschränkten Kündigungsschutz im Sinne von Art. 267 OR. Dieser Kompromiss kam aber in einem Zeitpunkt zustande, da die Mehrheit der eidgenössischen Räte von der Überzeugung ausging, die Situation der Wohnungsmieter werde sich innert kürzester Zeit unter dem segensreichen Einfluss einer von jeder Staatsintervention befreiten Marktwirtschaft rasch zum Bessern wenden. Dieser Optimismus hat sich als falsch erwiesen. Allen gutgemeinten Appellen von Hauseigentümerverbänden zum Trotz zeigte sich bald genug, wohin das wiedergewonnene freie Spiel der Kräfte führte. Der Bundesgesetzgeber kam deshalb nicht darum herum, in der Folge dem Volk einen Verfassungszusatz zu unterbreiten, welcher dem Bund die Kompetenz zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit auf dem Gebiete der Wohnungsmiete geben sollte. Nichts wäre naheliegender gewesen, als dass der Gesetzgeber bei dieser Gelegenheit nachgeholt hätte, auf was er einst mit seiner Fehleinschätzung der Lage glaubte verzichten zu können: die Schaffung eines umfassenden Kündigungsschutzes. Es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb sich die vom Geist der Partnerschaft beseelten Vermieter so vehement gegen ein umfassendes und deshalb rechtlich allein

befriedigendes Institut eines integralen Kündigungsschutzes zur Wehr setzen: im Falle eines wirklichen – und nicht nur vorgetäuschten – Eigenbedarfs oder bei offensichtlichen Vertragsverletzungen durch den Mieter vermöchte der Mieter mit seiner Einsprache gegen eine Kündigung nicht durchzudringen. Wer befürchtet, ein integraler Kündigungsschutz würde von pflichtvergessenen oder uneinsichtigen Mietern ausgenützt, zeigt wenig Vertrauen in unsere Mietgerichte. Letzteren wird man gewiss nicht vorwerfen können, sie hätten nur die Interessen der Mieter im Auge. Die bisherigen Erfahrungen zeigen vielmehr, dass bei der gegenwärtigen Zusammensetzung der Mietgerichte die Vertreter des Hausbesitzes keinen Anlass zur Klage haben.

Kein Kündigungsschutz ohne Preisschutz

Kündigungsschutz und Preisschutz sind siamesische Zwillinge: man kann den Mieter nicht vor ungerechtfertigten Kündigungen schützen, ohne gleichzeitig zur Frage des angemessenen Mietzinses Stellung zu nehmen. Wer für diese Gesetzmässigkeit kein Verständnis aufbringt, nimmt frivol in Kauf, dass in Fällen von unangemessenen Mietpreissteigerungen ein Kündigungsschutz illusorisch werden kann.

Das Kernstück des Bundesbeschlusses bilden jene Artikel, welche den Tatbestand des missbräuchlichen Mietzinses zu umschreiben versuchen. Der Begriff des missbräuchlichen Mietzinses wird dort sehr abstrakt und unverbindlich definiert, weshalb sich die Rechtsanwendungspraxis vor allem am Negativkatalog, an den dort aufgeführten Beispielen nicht missbräuchlicher Mietzinse wird orientieren müssen. Gesetzestechnisch ist der Versuch, die klare Definition durch einen Katalog wegweisender Beispiele zu ersetzen, nicht von vornherein zu beanstanden. Wie aber in einer Eingabe des Zürcher Mieterverbandes an die zürcherischen Mitglieder des National- und Ständerates ausgeführt wurde, wäre ein positiver Katalog – die Aufzählung von Beispielen missbräuchlicher Mietzinse – dem bundesrätlichen Negativkatalog unbedingt vorzuziehen gewesen. Dass die negative Umschreibung tendenziell den Vermieter begünstigt, lässt sich wohl im Ernst nicht bestreiten. Man denke nur an die Bestimmung des Bundesbeschlusses, wonach Mietzinse nicht missbräuchlich sein sollen, wenn sie den orts- oder quartierüblichen Mietzins vergleichbarer Objekte nicht übersteigen. Damit wird der Verkehrswert zum Kriterium erhoben. Nun ist aber bekannt, dass gerade in jenen Regionen, wo die Missbrauchsgesetzgebung Geltung erlangen soll, der Verkehrswert eine problematische und für die Mieter höchst bedenkliche Grösse darstellt. Es darf in diesem Zusammenhang ein unverdächtiger Zeuge zitiert werden, nämlich der Wirtschaftsredaktor der «NZZ». Aus seiner Feder erschien dort am 11. Juli 1971 unter dem Titel «Problematische Praktiken auf dem Wohnungsmarkt» ein Artikel, in welchem die Frage aufgeworfen wird, wie denn heute die für die

Mietzinse relevanten Verkehrswerte in marktnahen Regionen zustande kämen. Und die Antwort lautete:

«Allein natürlich durch Handänderungen und Neubauten, hinter denen potente Finanzgruppen stehen; sie sind bei den Investitionen oft nicht kleinlich – *mit dem allerdings fatalen Ergebnis, dass die auf ihren Kostenrechnungen abgestützten Mieten als Vergleichsbasen für diese marktnahen Regionen insgesamt Geltung erlangen.*»

Mit andern Worten: indem gemäss Bundesbeschluss der Verkehrswert den Massstab für nicht missbräuchliche Mietzinse bildet, wird das von der «NZZ» als «fatal» bezeichnete Ergebnis noch gesetzlich sanktioniert. Doch nicht genug. Nach der Stellungnahme von Bundesrat Brugger im Nationalrat soll in den Ausführungsbestimmungen festgelegt werden, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn er die orts- und quartierüblichen Mietzinse *erheblich* übersteigt. Bei dieser Situation dürfte es dem Mieter nicht leicht fallen, eine unangemessene und ungerechtfertigte Mietzinserhöhung mit Erfolg anzufechten. Die Praxis wird zeigen, ob die Missbrauchsgesetzgebung mehr ist als eine Art Augenwischerei.

Es lässt sich nach der Session der eidgenössischen Räte fragen, ob nicht auch von seiten der Hauseigentümerverbände ein grösseres Entgegenkommen hätte erwartet werden dürfen. Sie sind es ja, die immer wieder die Idee der «Partnerschaft» beschwören. Davon war aber bei der Beratung des Dringlichen Bundesbeschlusses nichts zu spüren.

Zwischen Skylla und Charybdis

Wo aber die Gesetzgebung den wünschenswerten Mieterschutz nicht zu gewähren vermag, bleibt dem Mieter nur noch die Hoffnung, dass wenigstens auf der Vertragsebene eine Verbesserung seiner rechtlichen Situation erzielt werden kann. Bereits ist die Möglichkeit der Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen in der Verfassung verankert. Es wäre nun an der Zeit, diesen Grundsatz in die Tat umzusetzen. Dass auf diesem Wege noch manche Hindernisse zu überwinden sind, haben die Mieter zum grossen Teil selbst zu vertreten. Ihr Organisationsgrad ist zurzeit immer noch gering, wenn sich hier in letzter Zeit auch ein Lichtblick abzeichnet (so ist es z. B. dem Mieterverband Zürich gelungen, in wenigen Monaten 1000 neue Mitglieder zu gewinnen).

Die rechtliche Situation des Mieters liesse sich zweifellos wesentlich verbessern, wenn es gelänge, z. B. den zwischen dem Hauseigentümerverband Zürich und dem Zürcher Mieterverband abgeschlossenen Mustermietvertrag allgemeinverbindlich zu erklären. Dieser Vertrag enthält Bestimmungen, die sich von den entsprechenden Artikeln des Dringlichen Bundesbeschlusses vorteilhaft abheben. Hingewiesen sei z. B. auf die Regelung der Sicherstellung, die gemäss dem genannten Vertrag nur noch in einem Ausnahmefall gestattet ist. Einen besondern Fortschritt für die Mie-

ter bringt der Vertrag durch das Institut der Schlichtungsstelle[1] wie sie schliesslich auch im Dringlichen Bundesbeschluss Aufnahme gefunden hat. Dieses Beispiel zeigt übrigens, dass oft durch Vertrag den besondern Interessen des Mieters rascher und angemessener Rechnung getragen werden kann als durch die langsamere und schwerfällige Gesetzesmaschinerie. Was sich auf vertraglicher Ebene bewährt, wird dann später um so leichter Gesetz. So hat der Vertrag auch für die Mieter noch immer seinen Platz auf dem Feld der Auseinandersetzung um ein besseres Mietrecht. Es spricht nur für den sozialen Charakter des Zürcher Mietvertrages, dass ihm von seiten der Immobiliengesellschaften lebhafte Opposition erwachsen ist mit der Begründung, er trage den Interessen des in Liegenschaftenbesitz angelegten Kapitals zu wenig Rechnung . . .

Auch von «neulinker» Seite wurde dieser Mustermietvertrag angekränkelt. In einem «progressiven» Gewerkschaftsorgan konnte man nachlesen, es gebe keine Gemeinsamkeit zwischen Mieter und Vermieter, weshalb ein gemeinsam ausgearbeiteter Vertrag Verrat an der «Revolution der Mieter» bedeute. In Abwandlung eines Satzes von Günther *Nenning* möchte ich antworten: Wer in einer gesicherten Genossenschaftswohnung hinter einem Haufen Bücher sitzt und fortwährend vor sich her murmelt: «Mietvertrag ist Scheisse, es lebe die Mieterrevolution», der hat die Situation des Mieters in unserm Lande nicht richtig erfasst. Weniger originell als die Vorstellung von einer Mieterrevolution ist die im Organ des Mietervereins Überlandstrasse fettgedruckte Empfehlung an die Mieter, im Kampf um ihr Recht nicht etwa auf die SP und die Gewerkschaften zu setzen . . .

Um sich wieder auf den Boden der Realität zurückzufinden: der Weg zu einem sozialen Mietrecht und zu einer befriedigenden Lösung des Wohnungsproblems liegt zwischen der Skylla einer möglichst schrankenlosen Ausnützung des Grundeigentums und der Charybdis einer bürokratisch-staatlichen Bewirtschaftung des Wohnraums.

[1] Die Schlichtungsstelle kann vom Mieter angerufen werden, sobald er mit einer Vertragsänderung nicht einverstanden ist. Dabei darf der Vermieter vorerst keine Kündigungsandrohung aussprechen.