

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 12 (1937)
Heft: 4

Artikel: Der "Basler Mietvertrag"
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101089>

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: 05.02.2026

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

gebraucht werden, sofern nicht noch eine größere Nachfrage einsetzt, denn in den letzten drei Monaten macht sich in Zürich bereits wieder ein Zuzugsüberschuß geltend.

Es sind also Anzeichen dafür vorhanden, daß es wirtschaftlich auch für den Wohnungsmarkt wieder

besser kommt. Daher heißt es durchhalten, wo es noch zu kämpfen gibt, und als echte Genossenschafter zusammenhalten.

Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform,
Der Präsident: *Straub*. Der Aktuar: *Meyer*.

Der „Basler Mietvertrag“

Um die Jahrhundertwende war es in den Städten bei uns noch sehr oft üblich, daß bei der Miete einer Wohnung nicht ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde; man begnügte sich mit einer mündlichen Vereinbarung über den Bezugstermin und den Mietzins des gemieteten Objektes. Obwohl nach unserem schweizerischen Recht der Mietvertrag auch heute noch nicht der schriftlichen Form bedarf, ist in den Städten der Abschluß schriftlicher Mietverträge allgemein üblich geworden, um spätere Mißverständnisse und Streitigkeiten möglichst zu vermeiden. Die Interessenorganisationen der Hausbesitzer und der Mieter haben Mietvertragsformulare aufgestellt und in den Verkehr gesetzt, hier gesondert und dort gemeinsam. In Basel hat das vom Hausbesitzerverein herausgegebene Vertragsformular die stärkste Verbreitung gefunden. Von Mieterseite wurde oft behauptet, dieser Vertrag enthalte in seinen Bedingungen eigentlich nur Pflichten des Mieters; von Pflichten des Vermieters oder gar Rechten des Mieters sei darin nicht viel enthalten. In dieser allgemeinen Form war die Kritik sicher nicht richtig, aber sie führte doch dazu, daß von amtlicher Seite ein »neutraler Mietvertrag« und später durch den Mieterverein ein »Kampfvertrag« aufgestellt wurde. Der Kampf des Mietervereins galt vor allem der in Basel üblichen Instandstellungsvereinbarung, wonach bei Auflösung des Mietverhältnisses die ordentliche Instandstellung einer Wohnung (Weißeln der Decken, Ausstreichen der Öfen und des Kochherdes, gründliche Reinigung des ganzen Mietobjektes) gegen eine vom Mieter zu entrichtende Pauschalentschädigung durch den Vermieter zu besorgen war. Die übliche Höhe dieser Entschädigung belief sich seit dem Kriege auf 15, 12 und zuletzt 10 Prozent der bei der Kündigung geltenden Jahresmiete. Oft wurde geklagt, daß mit dieser Vereinbarung Mißbrauch getrieben werde, weil mancher Hausbesitzer die Mietverträge den Mietern nach kurzer Wohnzeit wieder kündige, um die Instandstellungsentschädigung zu erhalten, welche er dann gar nicht oder nur zu einem kleinen Teile für die Instandsetzung der Wohnung verwende. Die Wiederholung solcher Kündigungen sei eine unbillige oder unbillige Bereicherung für den Hausbesitzer. Die Klagen waren richtig, denn gerade während der Zeit der Wohnungsknappheit galt noch der Satz von 15 Prozent von den damals hohen Mietzinsen.

Weder der neutrale Mietvertrag noch der Kampfvertrag des Mietervereins konnten mit Rücksicht auf

den Absatz direkt einen durchschlagenden Erfolg verzeichnen; sie hatten aber doch im Zusammenhang mit den Vermietschwierigkeiten infolge der Zunahme des Wohnungsangebotes die erfreuliche Wirkung, daß die an einer Besserung der Verhältnisse im Mietwesen interessierten Organisationen, nämlich Hausbesitzerverein, Mieterverein und die Behörde, sich zu Verhandlungen über die Aufstellung eines gemeinsam anerkannten Mietvertragsformulars zusammenfanden. Das Ergebnis dieser Beratungen war dann ein Abkommen über die Herausgabe des »Basler Mietvertrages«. Das zwischen dem Hausbesitzerverein und dem Mieterverein, unter Mitwirkung eines Vertreters des Regierungsrates des Kantons, geschlossene Abkommen bestimmt, daß während zehn Jahren nur das von den beiden Organisationen genehmigte Vertragsformular herausgegeben werden darf, und die Organisationen verpflichten sich, ihren ganzen Einfluß geltend zu machen, damit auf dem Gebiete des Kantons nur dieses Formular zur Anwendung kommt. Der Regierungsrat hat in einer öffentlichen Bekanntmachung diese dem Frieden im Mietwesen dienende Vereinbarung begrüßt und Vermieter und Mieter eingeladen, die bestehenden Mietverträge durch den »Basler Mietvertrag« zu ersetzen und bei Neuvermietungen nur noch den neuen Mietvertrag zu verwenden.

An wichtigen Neuerungen bringt der »Basler Mietvertrag« gegenüber den bisher üblichen Vertragsformularen u. a. folgende Bestimmungen: Die Kosten für automatische Treppenhausbeleuchtung, Pauschalbeleuchtung im Keller, Waschhaus und Estrich sind vom Vermieter zu tragen (war bisher Sache des Mieters); zu Lasten des Mieters gehen die kleineren Reparaturen während der Dauer der Miete nur noch bis zu 1/2 Prozent des Jahreszinses (bisher bis zu ein Prozent und höher); an den in einem Hause entstehenden Wassermehrverbrauch hat der Vermieter 2 Fr. pro Wohnpartei und Semester zu übernehmen und nur den Mehrbetrag darf er von den Mietern zurückverlangen (bis jetzt wurden die normale Wasserzuteilung übersteigenden Kosten ganz den Mietern belastet); die Frist für die Mängelrüge bei Antritt der Miete wurde von acht Tagen auf einen Monat ausgedehnt; die vertragsschließenden Parteien verpflichten sich, Mietstreitigkeiten vor Anrufung der richterlichen Instanz der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zu unterbreiten. Die wichtigste Neuerung aber brachte die Instandstellungsvereinbarung. Die bisherige Uebung,

daß der Vermieter die ganze Instandstellung einer Wohnung nach dem Auszuge des Mieters zu veranlassen hat, wurde beibehalten, aber die Bestimmungen über die Leistungen des Mieters brachten wesentliche Änderungen. Es wird nun unterschieden, ob die Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter erfolgt, und eine Skala bestimmt, zu welcher Leistung der Mieter in dem bei der Kündigung laufenden Wohnjahr verpflichtet ist. Bei Kündigung durch den Mieter beginnt die Leistung mit 7 Prozent der Jahresmiete und endet mit einem Prozent im zehnten Vertragsjahr; bei Kündigung durch den Vermieter beträgt die Leistung des Mieters drei Prozent im ersten, fünf Prozent im fünften und wieder ein Prozent im zehnten Vertragsjahr. In beiden Fällen gehen die Instandstellungskosten vom elften Vertragsjahre an ganz zu Lasten des Vermieters. Kündigt der Vermieter dem Mieter zufolge schuldhaften Verhaltens, dann ist dieser zur Leistung verpflichtet, wie wenn er selbst gekündigt hätte. Bei Uneinigkeit über die Frage des Verschuldens kann die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten angerufen werden und die Parteien erwählen diese Stelle als endgültig entscheidendes Schiedsgericht.

Mit dem Erscheinen des neuen Vertrages haben Hausbesitzerverein, Mieterverein und öffentliche Verwaltung die Ausgabe der bisher von ihnen verlegten Mietverträge eingestellt, so daß an den maßgebenden Stellen in Basel nur noch der »Basler Mietvertrag« bezogen werden kann. Nach den bisherigen Beobachtungen hat das neue Vertragsformular schon eine sehr weite Verbreitung gefunden und ein nächster von einer dissidenten Gruppe von Hausbesitzern herausgegebener Konkurrenzvertrag (dieser verzichtet u. a. auf die Abstufung der Instandstellungsentschädigung nach der Wohndauer des Mieters und verlangt dauernd 7 Prozent der Jahresmiete) scheint nicht über einen bescheidenen Anfangserfolg hinausgekommen zu sein.

Bei der öffentlichen Verwaltung (Liegenschaftsverwaltung usw.) darf gemäß Verfügung des Regierungsrates nur noch der »Einheitsmietvertrag« verwendet werden und das bei den Wohngenossenschaften im Gebrauch befindliche Vertragsformular (Herausgeber: Bund der Basler Wohngenossenschaften) wurde den Bedingungen des »Basler Mietvertrages« angepaßt.

Mit dieser Verständigung über die Herausgabe eines von den interessierten Organisationen genehmigten Mietvertragsformulars hat in Basel der schon seit Jahren zwischen Hausbesitzerverein und Mietern geführte Kampf um den »gerechten Mietvertrag« seinen Abschluß gefunden; der Friede hat wieder Einkehr gehalten. Die Ansichten einzelner Mieter und Vermieter gehen natürlich in bestimmten Fragen immer noch auseinander, aber das wird nie zu vermeiden sein. So betrachtet man z. B. auf Mieterseite die Instandstellungsvereinbarung nach Basler Ortsgebrauch als eine unbillige Forderung des Vermieters. Dazu muß aber gesagt werden, daß letzten Endes dies ja nur eine Kalkulationsfrage ist. Setzt man beispielsweise die in Zürich und Bern höheren Mietpreise den Basler Mieten und Instandstellungskosten gegenüber, so kann man feststellen, daß rechnerisch der Basler Mieter sicher nicht schlechter gestellt ist; manchmal wird er sogar besser fahren, vor allem wohl dann, wenn er nicht jährlich seine Wohnung wechselt. Dieser Erscheinung bei manchen Familien in der Großstadt, daß es ihnen an einer Seßhaftigkeit fehlt, möchte der »Basler Mietvertrag« im Sinne der Erziehung dadurch Rechnung tragen, daß sich die an den Vermieter zu entrichtenden Instandstellungskosten vom vierten Wohnjahr an mit jedem Jahr um ein Prozent ermäßigen.

Es ist zu hoffen, daß mit dieser in Basel getroffenen Regelung auf Jahre hinaus der Kampf zwischen Hausbesitzern und Mietern um den Mietvertrag nicht mehr in Erscheinung tritt; im Interesse des Friedens im Mietwesen wäre dies zu wünschen. *Fr. N.*

GEGEN DIE TEUERUNG — FÜR ARBEITSBESCHAFFUNG

Gegen die Teuerung

Im Kampf gegen die Teuerung haben auch die Hausfrauen ihren Standpunkt bezogen, die nicht mehr länger kritiklos der Preissteigerung der nötigsten Lebensmittel zusehen gewillt sind. So haben am 3. März in Zürich 35 Frauenorganisationen eine von über 1000 Frauen aller Stände besuchte Kundgebung veranstaltet und folgendes festgestellt: Die Hausfrauen sind als Konsumentinnen an der Lösung der Preisprobleme unmittelbar und stark interessiert, sie warnen eindringlich davor, daß Milch, Brot, Butter und Käse verteuert werden; sie wünschen namentlich auch, daß das gesunde Volksbrot der Bevölkerung zu niedrigem Preise erhalten bleibe; die Frauen sind auch in der Lage, Vorschläge für die Verbilligung dieser Lebensmittel zu machen und bieten Behörden, Produzentenverbänden und Verkaufsorganisationen

ihre Mitarbeit an; sie erwarten des bestmöglichen, daß man ihnen nicht nur zumute, im einzelnen schwere Lasten zu tragen, sondern daß man ihnen auch Gelegenheit biete, mitzuhelfen, um sie im Interesse aller zu erleichtern. *F. S.*

E dg. Preiskontrollkommission

Auf die Eingabe des Bundes Schweiz. Frauenvereine hin ist nach einer erst zusagenden, dann abschlägigen Antwort des Bundesrates nun doch die Zahl der Mitglieder dieser Kommission von 11 auf 13 erhöht worden. Die Wahl ist auf Frau M. Schönauer-Regenaß, Basel, gefallen (Vorstandsmitglied des Bundes Schweizerischer Frauenvereine), deren sachliches Wissen und Urteil und gerecht abwägendes Wesen Gewähr bietet, daß die Frauen gut vertreten sein werden. *F. S.*