Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes

Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund

Band: 64 (1972)

Heft: 11-12

Artikel: Mieterschutz und Wohnungsbau

Autor: Nobel, Guido

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-354580

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: 14.07.2025

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

Die bisherige Spaltung Westeuropas in zwei Wirtschaftsblöcke hat die wirtschaftlichen Strukturprobleme der Schweiz verschärft. Die neuen europäischen Abkommen beseitigen diesen unerfreulichen Zustand. Sie ermöglichen unserem Land eine enge Zusammenarbeit mit seinen Nachbarstaaten und ersparen ihm eine wirtschaftliche Isolierung. Die Zustimmung zum Abkommen erleichtert es der Schweiz deshalb, mit ihren wirtschaftlichen Strukturproblemen besser fertig zu werden.

Der Kongress des SGB beschliesst die Ja-Parole zum Abkommen mit der EWG. Er kann dies um so eher, als der Bundesrat auf Verlangen des Gewerkschaftsbundes erklärt hat, er werde an seiner Politik der Stabilisierung der ausländischen Arbeitskräfte und der ausländischen Wohnbevölkerung unverrückbar festhalten.

Mieterschutz und Wohnungsbau

Guido Nobel

In seinem am 36. Kongress in Basel gutgeheissenen Arbeitsprogramm erklärt der Schweizerische Gewerkschaftsbund, dass er die Vollbeschäftigung und die Entwicklung aller produktiven Kräfte anstrebe. Er erblickt seine Aufgabe darin, der menschlichen Arbeit einen möglichst hohen Anteil am Gesamtertrag der Volkswirtschaft zu verschaffen und diesen Anteil gerecht unter alle Schichten der Arbeitenden zu verteilen. Insbesondere obliegt ihm, wie das Arbeitsprogramm weiter ausführt, die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Hebung aller unselbständig Erwerbenden.
Da der Mietzins ein sehr wesentlicher Faktor für den Arbeitnehmer ist, hat der SGB sich selbstverständlich mit dem Wohnungsproblem zu befassen. Das Arbeitsprogramm widmet ihm unter dem Titel «Wohnungspolitik» folgenden Abschnitt:

> «Eine geräumige Wohnung, durchflutet von Luft, Licht und Sonne, mit Zugang zu Grünflächen und Spielplätzen ist eine Notwendigkeit für die in einer industriellen Gesellschaft lebenden Menschen.
> Der Gewerkschaftsbund setzt sich deshalb für eine Boden- und Wohnungspolitik ein, die auch dem Arbeitnehmer gesunde und preiswerte Wohnungen zur Verfügung stellt.
> Infolge der steigenden Bevölkerungszahl und der knapper werdenden Landreserven sind vorsorgliche Massnahmen notwendig, um ein zu steiles Ansteigen der Landpreise und eine regellose bauliche Entwicklung zu verhindern. Der Gewerkschaftsbund

befürwortet deshalb einen Ausbau der Regionalplanung, eine Reform des Bodenrechts sowie moderne Baugesetze und Bauordnungen.
Er unterstützt die Bestrebungen zur Rationalisierung des Wohnungsbaus, sei es durch Normalisierung und Standardisierung oder durch grossflächige, nach einheitlichen Gesichtspunkten geplante Ueberbauungen.»

Der SGB betreibt diese Wohnungspolitik nicht erst seit dieses Bekenntnis im Arbeitsprogramm steht. Er beschäftigt sich seit Jahrzehnten damit, denn in der Tat ist es eine der Hauptsorgen unserer Arbeitnehmer, eine geeignete und erschwingliche Wohnung zu finden.
Bei der herrschenden Wohnungsknappheit – die besonders in den grösseren Städten auftritt – ist ein Eingreifen des Staates unvermeidlich. In den ersten Nachkriegsjahren wurden deshalb Schutzmassnahmen erlassen. Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt mit den Jahren verschlimmerte, bemühten sich gewisse Kreise unermüdlich, die Preiskontrolle, die auch die Mieter schützte, immer stärker abzubauen, bis schliesslich sämtliche Schutzbestimmungen aufgehoben waren. Dies geschah durch Parlamentsbeschluss im Jahre 1969, mit Wirksamkeit ab Dezember 1970. Bekanntlich reichte der Präsident des SGB, Kollege Ernst Wüthrich daraufhin im Nationalrat ein Postulat ein, womit er einen wirksamen Mieterschutz forderte. Leider wurde das Postulat mit den neuen OR-Bestimmungen, auf die wir noch eintreten werden, nur sehr lückenhaft verwirklicht.
Diese für die Arbeitnehmer höchst verhängnisvolle Entwicklung veranlasste den SGB, direkt vorzugehen und zu versuchen, mit den Hauseigentümern, bzw. deren Organisationen zu einer Verständigung zu gelangen. Die ersten Kontakte wickelten sich für einmal nicht in der deutschen Schweiz ab, sondern in der Westschweiz, und zwar mit dem Verband westschweizerischer Grundeigentümer (Fédération romande immobilière) und dem Verband westschweizerischer Liegenschaftsverwalter und Häusermakler (Union romande des gérants et courtiers en immeubles).
Die Verhandlungen, die mehr als eineinhalb Jahre dauerten, führten zur Unterzeichnung einer Vereinbarung, die die wichtigsten Richtlinien für die Ausarbeitung eines Standardmietvertrages enthält.

Wie steht es heute mit dem Mieterschutz?

1. Im Dezember 1970 beschlossen die Eidgenössischen Räte, *ergänzende Bestimmungen ins OR* aufzunehmen (Art. 267 a–f), die es dem Mieter gestatten, beim Richter gegen eine missbräuchliche

oder ungerechtfertigte Kündigung Einspruch zu erheben. Auf Grund dieser Bestimmungen kann die zuständige richterliche Behörde das Mietverhältnis für Wohnungen um höchstens ein Jahr erstrecken, um zwei weitere Jahre, falls der Mieter keine seinen Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden konnte.
Diese Bestimmungen sind heute noch in Kraft.
2. In der Abstimmung vom 5. März 1972 hiess das Volk die Aufnahme von zwei neuen Artikeln in die Bundesverfassung gut. Sie haben die Förderung des Wohnungsbaus zum Ziel und ermächtigen den Bund, Massnahmen zum Schutze der Mieter zu erlassen. Bereits haben die Räte einem *dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen* zugestimmt. Es war nicht leicht, den Begriff «Missbrauch» genau abzugrenzen. Man einigte sich schliesslich auf folgenden Grundsatz:
«Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie in Ausnützung der Wohnungsnot.. und zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung.. festgelegt werden. – Sie sind missbräuchlich, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen».
Der Bundesbeschluss enthält ausserdem Bestimmungen über die Anfechtung des Mietzinses und weitere Forderungen des Vermieters.
Art. 17 lautet: «Der Mieter einer Wohnung, die erstmals vermietet wird, ist berechtigt, innert dreissig Tagen seit Abschluss des Mietvertrages den Mietzins bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten. Bei Mieterwechsel besteht eine Anfechtungsmöglichkeit nur, sofern ein höherer Mietzins als im vorausgegangenen Mietverhältnis verlangt wird.»
Art. 18: «Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; der geltende Termin für die Aenderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Mieter den Mietvertrag innerhalb der geltenden Kündigungsfrist kündigen kann.
Die Mitteilung hat mit einem amtlichen Formular zu erfolgen, aus welchem ersichtlich ist, dass der Mieter oder dessen Erben den Mietzins nach Artikel 19 anfechten können.
Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Kündigungen sind nichtig.»
Art. 19: «Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten; andernfalls gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.»

Schliesslich schreibt der Bundesbeschluss die Schaffung von Schlichtungsstellen in allen Agglomerationen vor. Diese haben sich mit den Einsprachen der Mieter zu befassen, die den ihnen vom Vermieter vorgeschlagenen Mietpreis als «missbräuchlich» betrachten.
Wie man sieht, gewährleistet dieser Bundesbeschluss dem Mieter einen gewissen Schutz vor unberechtigten Forderungen des Hauseigentümers.
Er gilt aber nur für Gemeinden, in denen Wohnungsknappheit herrscht. Der Bundesrat hat deshalb in einem Bundesratsbeschluss die Ortschaften aufgeführt, auf die der Grundsatz der Wohnungsknappheit zutrifft und auf die demzufolge die Bestimmungen des Bundesbeschlusses gegen Missbräuche im Mietwesen anwendbar sind.
Wenn nachträglich in einer Region, die im Bundesratsbeschluss nicht aufgeführt ist, eine Wohnungsknappheit festgestellt wird, muss beim Bundesrat interveniert werden, damit dieser die Liste entsprechend ergänzt.
3. Der neue in die Bundesverfassung aufgenommene Artikel 34septies gibt dem Bundesrat die Befugnis, auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungswesens *Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen* und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Mieter- und Vermieterverbänden oder ähnlichen Organisationen zu erlassen.
Das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement hat auf Grund dieser neuen Verfassungsbestimmung bereits einen Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen ausgearbeitet.
In absehbarer Zeit werden wir demnach auch auf diesem Gebiet zu einer gesetzlichen Regelung kommen.
Das sind die heute geltenden Gesetzesbestimmungen zum Schutze der Mieter.

Standardmietvertrag

Wie bereits erwähnt, hat der SGB mit dem Verband westschweizerischer Grundeigentümer (Fédération romande immobilière) verhandelt und mit ihm eine Vereinbarung getroffen, in der ein Standardmietvertrag für die Westschweiz vorgesehen ist. Heute sind bereits 30 000 solcher Standardmietverträge in Kraft. Der paritätische Mietvertrag umfasst in der Hauptsache die folgenden drei Grundsätze:

- Der Mietvertrag gilt für drei Jahre.
  (Es ist eine grosse Beruhigung für den Mieter, wenn er nicht mehr so stark dem Vermieter ausgeliefert ist. Man muss wissen, dass die Hauseigentümer in der Westschweiz die Gewohnheit

hatten, Mietverträge auf blosse drei Monate, sechs Monate oder ein Jahr abzuschliessen. Der Vermieter ist somit für drei Jahre gebunden, während der Mieter den Mietvertrag nach Ablauf des ersten Jahres seit Vertragsabschluss vier Monate zum voraus auf jedes Quartalsende kündigen kann.)

- Der Mietzins wird für die ganze Dauer des Vertrages festgesetzt und darf nicht abgeändert werden.
  (Der Mieter hat deshalb keine unliebsamen Ueberraschungen in bezug auf seinen Mietzins zu befürchten).
- Es sind Schlichtungskommissionen vorgesehen, die sämtliche Unstimmigkeiten, die zwischen Vermieter und Mieter auftreten können, zu behandeln haben.

Dieser letztere Punkt ist übrigens in den Bundesbeschluss aufgenommen worden. Die auf Grund der Vereinbarung SGB/Fédération romande immobilière geschaffenen paritätischen Schlichtungskommissionen sind für die Kantone Waadt und Neuenburg zu offiziellen Schlichtungsstellen erklärt worden.
Gegenwärtig sind Bestrebungen im Gange, um auch für die deutsche Schweiz zu einer Vereinbarung über einen Standardmietvertrag zu kommen. Es darf deshalb erwartet werden, dass diese Einrichtung weite Verbreitung finden wird.
Wir dürfen füglich daran erinnern, dass der SGB sich zu einem Zeitpunkt mit den Hauseigentümern bezüglich eines Standardmietvertrages verständigt hat, als es in unserem Lande nur noch ein Minimum an gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen gab. Man kann sich fragen, ob die Vereinbarung und der Mustermietvertrag für die Westschweiz angesichts der neuen Gesetzgebung zum Schutze der Mieter nicht überflüssig werden. Der SGB verneint diese Frage. Massnahmen, die die Wohnungsnot verhindern und die Festsetzung vernünftiger Mietzinse beeinflussen, sind nicht nur erwünscht, sie sind immer noch dringend notwendig.
Gegenwärtig ist der SGB bemüht, gemeinsam mit Vertretern der Hauseigentümer Kriterien aufzustellen, nach denen die Mietzinse festzusetzen sind. Diese sollen für die Hauseigentümer bei der Berechnung der Mietzinse wegleitend sein.

Wohnbauförderung

Wie verhält es sich mit der Förderung des Wohnungsbaus, d. h. der Bereitstellung geeigneter Wohnungen, deren Mietzinse für die Arbeitnehmer annehmbar sind? Ein Entwurf zu einem Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum ist den Wirtschaftsverbänden zur Vernehmlassung unterbreitet worden. Auch der SGB hat sich dazu ge-

äussert. Er unterbreitet den zuständigen Behörden relativ zahlreiche Abänderungs- und Ergänzungsvorschläge, denn, wie er in der Eingabe erklärt, «haben alle bisher erlassenen Förderungsgesetze leider nur zu Teilerfolgen geführt. Um diesmal womöglich einen stärkeren Impuls auszulösen, halten wir es jedoch für angebracht, alle aus der Praxis herausgewachsenen Aeusserungen der Bauträger möglichst vollständig zu berücksichtigen.»
Und weiter führt der SGB aus: «Um die kontinuierliche Produktion von verbilligten Wohnungen in marktbeeinflussendem Ausmass zu erreichen, halten wir es für unbedingt notwendig, dass der Bund sich am Eigenkapital von bauvorbereitenden Landerwerbsgesellschaften und von Bauträgern beteiligt. Die gewählte Verbilligungstechnik der gestreckten Amortisationsfristen bedingt geradezu Bundesbeteiligungen, wenn ein höheres Bauvolumen verbilligter Wohnungen erreicht werden soll.
In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass das Gesetz über die Anlagefonds so konzipiert ist, dass Immobilienfonds sich nicht in grösserem Ausmass im sozialen Wohnungsbau betätigen können. Durch die Praxis der Aufsichtsbehörde ist dies eindeutig klargestellt worden. Diese Gruppe von Bauträgern fällt damit zum vornherein weg als möglicher Beansprucher der Förderungsmassnahmen.
Auch das Genossenschaftsrecht in seiner jetzigen Form erweist sich als wenig geeignet für die Bildung starker Trägergesellschaften. Da es nur ein Stimmrecht nach Köpfen, aber nicht nach Beteiligungsquoten zulässt, behindert es die Bildung von leistungsfähigen Trägergesellschaften durch mehrere Gruppen oder Organisationen mit unterschiedlichen Beteiligungsquoten. Zusammenschlüsse von oft stark zersplitterten genossenschaftlichen Trägergesellschaften werden dadurch beinahe verunmöglicht.»
Gestützt auf diese Schlussfolgerungen schlägt der SGB eine ganze Reihe von Verbesserungen vor. Das Vernehmlassungsverfahren ist abgeschlossen, so dass die zuständigen Aemter nunmehr mit der Ausarbeitung des definitiven Entwurfs, der dem Parlament zu unterbreiten ist, beschäftigt sind. Es dürfte deshalb noch einige Zeit verstreichen, bis das revidierte Bundesgesetz über die Wohnbauförderung in Kraft treten kann; vielleicht wird dies 1974, vielleicht erst 1975 der Fall sein.
Der SGB hält die Förderung des Wohnungsbaus für die einzige Möglichkeit, der Wohnungsnot zu begegnen. Er verfolgt deshalb die Entwicklung auf diesem Gebiet mit der grössten Aufmerksamkeit und verlangt eine wirksame Gesetzgebung zur raschen Verwirklichung dieses Zieles. Auch den Erlass von Raumplanungsmassnahmen (ein dringlicher Bundesbeschluss steht in Kraft; der Entwurf zum Raumplanungsgesetz ist in parlamentarischer Beratung) hat er nachdrücklich gefordert und an den Vorarbeiten teilgenommen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend halten wir fest: Der SGB besteht auf der unverzüglichen Verwirklichung folgender Forderungen:

a) Vereinbarung eines Standardmietvertrages für die deutsche Schweiz;

b) Ergänzung des Westschweizer Standardmietvertrages durch objektive Richtlinien zur Festsetzung der Mietpreise auf paritätischer Grundlage;

c) nach Zustandekommen des Standardmietvertrages für die deutsche Schweiz sollte dieser ebenfalls durch Richtlinien bezüglich Festsetzung der Mietzinse ergänzt werden;

d) wenn diese Forderungen verwirklicht sind, muss die Allgemeinverbindlicherklärung des Standardmietvertrages erreicht werden, damit die grösstmögliche Zahl der Mieter in den Genuss eines über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Schutzes gelangt;

e) Zusammenarbeit im Hinblick auf die Gründung einer schweizerischen Wohnbaugesellschaft «Logis Suisse SA», um die durch das Wohnbauförderungsgesetz zur Verfügung stehenden Möglichkeiten auf breiter Basis auszuschöpfen.

Resolution: Mieterschutz, Wohnbaufragen und Raumplanung

Der Kongress des Schweiz. Gewerkschaftsbundes, der vom 26.–28. Oktober 1972 in St. Gallen stattfand, ist der Ueberzeugung, dass unser Land

- unter Berücksichtigung der sehr gespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt,
- des unzureichenden gesetzlichen Kündigungsschutzes,
- der Notwendigkeit eines umfassenden Schutzes aller Arbeitnehmer, die gleichzeitig Mieter sind,

eine wohlabgewogene, koordinierte und fortschrittliche Wohnungspolitik verfolgen muss.
Der Kongress beauftragt deshalb die zuständigen Organe des Gewerkschaftsbundes, sich dafür einzusetzen,

- dass der Standardmietvertrag, wie er kürzlich mit Erfolg in der Westschweiz eingeführt worden ist, auf die ganze Schweiz ausgedehnt wird,
- Verhandlungen aufgenommen werden im Hinblick auf die Aufstellung von Kriterien für die Festsetzung eines angemessenen Mietpreises,

- die Standardmietverträge allgemeinverbindlich erklärt werden.
- Der Gewerkschaftsbund beteiligt sich ausserdem aktiv an der Schaffung einer schweizerischen Wohnbaugesellschaft «Logis Suisses SA». Die durch das Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sind voll auszuschöpfen, damit für die Mieter mit bescheidenem Einkommen genügend Wohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen bereitgestellt werden.
- Der Schweizerische Gewerkschaftsbund dringt darauf, dass die beiden künftigen Gesetze – das Bundesgesetz über die Raumplanung sowie dasjenige über die Wohnbauförderung – von den eidgenössischen Räten vordringlich behandelt und die Postulate des Gewerkschaftsbundes berücksichtigt werden.

Kommentar zum GAV

Schweingruber/Bigler: Kommentar zum Gesamtarbeitsvertrag mit Einschluss der Allgemeinverbindlicherklärung

erscheint im November/Dezember als zweite, überarbeitete Auflage.

(Herausgegeben vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund. Kommissionsverlag: Genossenschaftsbuchhandlung Zürich).

Anfangs 1973 wird sodann erscheinen

Schweingruber: Kommentar zum neuen Arbeitsvertrag.