Ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück

Autor(en): **Gmür, Roland**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur**

Band (Jahr): **54 (1975)**

Heft 4

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-339006

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Und tatsächlich: was einst so sozialistisch begonnen hatte, ist uns heute zum stehenden Ausdruck des Kapitalismus geworden. Allerdings, das neue Bauen ist schon in den dreissiger Jahren vom Faschismus abgeblockt worden. Die «vermenschlichte» und die heute gängige «Klotz»-Architektur sind und bleiben Abklatsch. So stellt sich denn die Frage: Kommt das neue Bauen wieder? Und wenn schon, welches Gesicht wird es uns zeigen? Diese Fragen wird die Arbeiterbewegung selbst beantworten müssen. Und das Gesicht, das uns der Januskopf zuwenden wird, dürfte davon abhängen, welche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen die Arbeiterbewegung wählen wird. Wenn sie sich indessen für den heutigen Zustand entscheiden sollte und somit die Beantwortung weiterhin an die Unternehmer-Allianz delegieren sollte, so darf schon jetzt gesagt werden, dass das Gesicht auch in Zukunft bürgerlich, kapitalistisch und autokratisch ist und bleiben wird.

Dr. Roland Gmür

Ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück

Die neue bundesrätliche Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

Der Bundesrat hat auf 1. März 1975 eine revidierte Fassung der «Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» in Kraft gesetzt. Umwälzende Verbesserungen waren schon aus rechtlichen Gründen nicht zu erwarten. Denn revidiert wurde ja nur eine Ausführungsverordnung im Rahmen der unverändert gebliebenen Bestimmungen, welche die eidgenössischen Räte im «Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» niedergelegt haben. Anderseits darf die Tragweite einer solchen Verordnung auch nicht unterschätzt werden. Eine ihrer Aufgaben liegt ja darin, den weitmaschigen und daher verschiedener Auslegung fähigen Bestimmungen des Bundesbeschlusses einen präzisierten Inhalt zu geben. Hier hat der Bundesrat als verordnungsbefugte Behörde einen weiten Ermessensspielraum, welcher so oder anders genutzt werden kann: mieterfreundlich im Sinne des gesetzlich Möglichen oder in vermieterfreundlicher Beschränkung auf das gesetzlich unbedingt Nötige. Wer nun vom bundesrätlichen Kollegium eine mittlere Linie zwischen diesen beiden Positionen erwartet hat, wird beim Studium der revidierten Verordnung um eine staatsbürgerliche Erfahrung reicher. Man fragt sich gelegentlich, wer da eigentlich vor wem geschützt werden soll.

Im folgenden orientieren wir in Kürze über die wichtigsten Änderungen, wobei die einzige substanzielle Verbesserung an den Anfang gestellt sei.

Wohn- und Geschäftsräume, die bisher nicht dem Bundesbeschluss unterstellt waren

Neu werden folgende Kategorien von Wohn- und Geschäftsräumen dem Bundesbeschluss unterstellt, mit der Folge, dass Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen auf amtlich genehmigtem Formular mitgeteilt werden müssen und gegebenenfalls als missbräuchlich angefochten werden können:

– Möblierte und unmöblierte Einzelzimmer, die bisher nur zum Teil dem Bundesbeschlus unterstellt waren;

– Gastgewerbliche Betriebe, was bedeutet, dass die Vorschriften des Bundesbeschlusses künftig auch gegenüber Mietern oder Pächtern von Hotels, Restaurants, Pensionen usw. einzuhalten sind;

– Geschäftsräume neuerdings auch dann, wenn die vermietbare Fläche mehr als 500 Quadratmeter beträgt.

Diese Erweiterung des sachlichen Geltungsbereichs ist zweifellos ein Pluspunkt der neuen Verordnung. Insbesondere ist auch dem Schutz grösserer Geschäftsmieter zuzustimmen, weil ja übersetzte Geschäftsmieten letzten Endes in der einen oder anderen Form auf den Konsumenten abgewälzt werden. Hier enthält also die revidierte Verordnung den leider vereinzelten Ansatz zu einer richtigen Konzeption: Die Aufgabe einer zeitgemässen Mietgesetzgebung liegt – neben dem Individualschutz des unmittelbar betroffenen Mieters – auch im Beitrag zur Inflationsbekämpfung.

Mitteilung und Begründung von Mietzinserhöhungen und anderen vertragsändernden Forderungen des Vermieters

Schon bisher waren die Vermieter verpflichtet, die Mitteilungen von Mietzinserhöhungen und anderen vertragsändernden Forderungen mit einer Begründung zu versehen. Indessen sind diese Begründungen in der Praxis zum Teil sehr summarisch ausgefallen, so etwa auch bei einzelnen grösseren Hausverwaltungen, die zur Begründung sämtlicher Mietzinserhöhungen den gleichen Stempel verwendet haben. Das hat es dem Mieter vielfach erschwert, die Erfolgsaussichten einer Anfechtung zu beurteilen. Die revidierte Verordnung bringt daher folgende Präzisierungen und Erweiterungen:

– Die Formularmitteilung muss eine klare Begründung der Mietzinserhöhung oder anderen Forderung enthalten.

– Wird die Mietzinserhöhung mit Kostensteigerung oder wertvermehrenden Verbesserungen begründet, so kann der Mieter während der ihm laufenden Anfechtungsfrist verlangen, dass der Vermieter den Mehrbetrag zahlenmässig begründet.

– Im Schlichtungsverfahren kann der Mieter verlangen, dass für alle geltend gemachten Gründe der Mietzinserhöhung die sachdienlichen Belege vorgelegt werden.

Mindestens teilweise scheinen diese Neuerungen einem Antrag zu entsprechen, welchen die Mieterorganisationen bereits im Sommer 1973 dem Bundesrat unterbreitet haben. Indessen hat die bundesrätliche Fassung einen Pferdefuss. Im Anschluss an die neue Bestimmung, wonach der Mieter während laufender Anfechtungsfrist eine zahlenmässige Begründung verlangen kann, heisst es nämlich: «Die 30tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt.» Das bedeutet, dass eine offensichtlich mangelhaft begründete Mitteilung des Vermieters dennoch gültig bleibt und daher vom Mieter im Zweifelsfalle angefochten werden muss.

Ebensowenig wird die Mitteilung des Vermieters ungültig, wenn er im Schlichtungsverfahren die Vorlage der sachdienlichen Belege verweigert. Die neu in die Verordnung aufgenommenen Verpflichtungen sind somit reine Anstandspflichten, die der Vermieter ohne Rechtsnachteil verletzen kann. So war der Verbesserungsvorschlag der Mieterorganisation nicht gemeint!

Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals

Nach bisherigem Verordnungstext durften die zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals geforderten Mietzinse bei Bauten, die im Jahre 1970 oder früher erstellt worden sind, die orts- oder quartierüblichen Mietzinse des Jahres 1970, erhöht um 40 Prozent der seitherigen Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise, nicht übersteigen. Der Anpassungssatz von 40 Prozent ist in der revidierten Verordnung unverändert geblieben, wobei aber nicht mehr vom orts- oder quartierüblichen Mietzins des Jahres 1970, sondern einfach vom Ertrag des Jahres 1970 die Rede ist. Handelt es sich dabei nur um eine sprachliche Zufälligkeit? Oder hat es die Meinung, dass der Vermieter den im Jahre 1970 erzielten Ertrag nunmehr auch dann als Berechnungsbasis nehmen darf, wenn dieser über dem dannzumaligen orts- oder quartierüblichen Mietzins lag? Der revidierte Wortlaut schliesst die letztere Möglichkeit jedenfalls nicht aus. In diesem Falle hätten wir es mit einer eindeutigen Verschlimmbesserung zu tun.

Mehrleistungen des Vermieters

Dieser an sich unbestrittene Mietzinserhöhungsgrund wird gelegentlich dann kontrovers, wenn der Vermieter Leistungen, die richtigerweise dem normalen Unterhalt zuzurechnen wären, als Mehrleistungen ausgibt. Einer solchen Tendenz leistet die revidierte Verordnung eigenartigerweise Vorschub, mit folgender neuer Bestimmung: «Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel bis zur Hälfte als wertvermehrende Investitionen.» Eine Faustregel, die in der Praxis leicht zum Faustschlag gegen den Mieter wird. Der Begriff der sogenannten umfassenden

Überholung ist weder klar noch wird er durch die Verordnung geklärt. Versteht man darunter eine Überholung, welche neben Renovationsarbeiten echte Mehrleistungen wie Badeinbauten, Lifteinbau usw. umfasst, so kann der effektive Kostenanteil der letzteren im Einzelfall anhand der Belege ermittelt werden; dazu bedarf es keines bundesrätlichen Pauschalverteilers. Oft segeln aber unter dem Namen der sogenannten umfassenden Überholung reine Renovationsarbeiten, namentlich solche, welche zwar mehr Kosten als beispielsweise Tapetenerneuerungen verursachen, aber auch in entsprechend grösseren Abständen durchgeführt werden. Sollte die bundesrätliche Faustregel auch hier zur Anwendung kommen, so wäre praktisch ein neuer Mietzinserhöhungsgrund geschaffen, welcher im Bundesbeschluss offensichtlich keine rechtliche Grundlage hat.

Unterhaltskosten

Die bisherige Verordnung liess den Anstieg der Unterhaltskosten nur dann als Mietzinserhöhungsgrund gelten, wenn der Vermieter nachweisen konnte, dass die tatsächlichen Unterhaltungskosten im Durchschnitt der letzten 10 Jahre mehr als 20 Prozent der Mietzinse ausgemacht haben. Mit 20 Prozent war die Limite, wie auch die Mieterorganisationen eingeräumt haben, hoch angesetzt. Richtig war aber der Kerngedanke der bisherigen Regelung: Nur durch eine umfassende Überprüfung, die sich auf einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt, kann ermittelt werden, ob allenfalls ein Missverhältnis zwischen Mietzinseinnahmen und Unterhaltsaufwendungen besteht und der Vermieter deshalb nicht auf seine Rechnung kommt. Es ist daher unverständlich, dass der Bundesrat den erwähnten Kerngedanken preisgegeben hat; die Erhöhung der Unterhaltskosten wird in der revidierten Verordnung – ohne die bisherigen Einschränkungen – als Beispiel einer Kostensteigerung genannt, welche den Vermieter zur Erhöhung des Mietzinses berechtigt. Damit wird eine der wenigen Bestimmungen, welche den Vermieter im Anfechtungsverfahren bisher zu einer umfassenderen Rechenschaftsablage verpflichtet hat, unter den Tisch gewischt.

Hypothekarzinserhöhung

Die Hypothekarzinserhöhung, in der bisherigen Verordnung als Anwendungsfall der Kostensteigerung lediglich erwähnt, wird nun in der revidierten Fassung erstmals näher geregelt, nämlich wie folgt: «Hypothekarzinserhöhungen von ¼ Prozent berechtigen in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von 3½ Prozent. Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ist ermächtigt, nach Anhören der Beratenden Kommission im Sinne von Art. 33 des Bundesbeschlusses bei künftigen Hypothekarzinsveränderungen die höchstzulässige Mietzinserhöhung festzulegen.» Mit dieser Bestimmung, die der bereits im vergangenen Herbst

praktizierten Abwälzungsformel den offiziellen Segen gibt, betreibt der Bundesrat nicht Mieterschutz, sondern Vermieterschutz! Denn mit den tolerierten 3½ Prozent wird dem Vermieter nicht nur die Abwälzung der durch die Hypothekarzinserhöhung bedingten Mehrkosten, sondern überdies eine Anpassung, ja unter Umständen sogar überproportionale Steigerung der Eigenrendite zugebilligt. Formulierungszutaten wie «höchstens» und «in der Regel» sind für den Mieter keinen Pfifferling wert. Das hat sich schon bei der Hypothekarzinserhöhung vom vergangenen Herbst gezeigt: Die Mietzinsaufschläge, die unter der damals vom Preisüberwacher bewilligten Höchstlimite geblieben sind, können an einer einzigen Hand abgezählt werden. Das gleiche Spiel wird sich – sofern nicht eine gewandelte Marktlage freudige Überraschungen bringen sollte – bei einer allfälligen weiteren Hypothekarzinserhöhung wiederholen, und zwar nicht zuletzt deshalb, weil ja die bundesrätliche Verordnung mit keinem Wort andeutet, unter welchen Voraussetzungen eine andere Limite als die bezifferte Höchstlimite gelten soll. Ebensowenig vermag die Aussicht zu trösten, dass das in neue Kompetenzen eingesetzte Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement die höchszulässige Mietzinserhöhung bei der nächsten Runde möglicherweise auf 3 Prozent oder 2½ Prozent reduzieren wird. Denn auch die allzuoft als Selbstverständlichkeit behandelte Abwälzung der eigentlichen Mehrkosten kann von den Mieterorganisationen nicht hingenommen werden, soweit sie auf einen nicht kostenbegründeten Mietzins aufgestockt wird.

Unbeantwortete Fragen

Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen stellt Richter und Rechtsberater vor zahlreiche unbeantwortete und daher kontroverse Fragen, was bei einem neueren Gesetz an sich nichts Ungewöhnliches ist. Welche Mietzinserhöhungsgründe können gleichzeitig geltend gemacht werden, welche schliessen sich gegenseitig aus? Unter welchen Voraussetzungen können Mietzinsaufschläge, die einer gültigen Indexklausel entsprechen, aber dennoch mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden müssen, als missbräuchlich bezeichnet werden? Wie steht es mit dem zweijährigen Kündigungsschutz, wenn sich die Parteien nach Anfechtung einer Mietzinserhöhung, aber noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung einigen? Gerne hätte man von der revidierten Verordnung eine Klärung dieser und ähnlicher Fragen erwartet. Vielleicht wird man es aber umgekehrt begrüssen müssen, dass einige Möglichkeiten mieterfreundlicher Gesetzauslegung noch nicht durch bundesrätliche Antworten verbaut worden sind.