

Der lange Weg zum neuen Mietrecht

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 5

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105434>

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.

Der lange Weg zum neuen Mietrecht

Wie weiland der Erste Weltkrieg, droht die Revision des Mietrechtes in einem Gewirr von Grabenkämpfen stecken zu bleiben. Der nächste vorprogrammierte «Absteller» wird meines Erachtens die Volksabstimmung über die Mieterschutzinitiative sein. (Ihr genauer Wortlaut sowie jener des Gegenvorschlages finden sich auf Seite 95 dieser Ausgabe.) Ich kann mir jedenfalls kaum vorstellen, dass die Initiative der Schweizerischen Mietervereinigung die nötige Mehrheit finden wird. Das hat kaum mit der Initiative an sich zu tun. Bei ihr geht es nämlich um nicht mehr als um den Schutz der Mieter «gegen unangemessene Forderungen sowie gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Ungerechtfertigte Kündigungen sind auf Begehren des Mieters aufzuheben.» Das sind Randbedingungen, mit denen es sich durchaus leben lässt, wie die Erfahrung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zeigt. Ihre Mieterinnen und Mieter, die gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind, können heute schon entsprechende Schutzbestimmungen geltend machen.

Das Problem, wie gesagt, ist weniger die Initiative selbst. Es geht vielmehr um ihre Auslegung. Die «Wirtschaftsförderung» zum Beispiel fürchtet, mit der Initiative könne die Kostenmiete durchgesetzt werden. Dies und die Aufhebung ungerechtfertigter Kündigungen (soweit sie vermierterseits ausgesprochen werden) laufe auf eine krasse Privilegierung des Mieters heraus. Das «System der marktwirtschaftlichen Mietpreisbildung» würde ausgeschaltet werden. Mit ihrer Ansicht steht die «Wirtschaftsförderung» im Feld einer breiten parlamentarischen Mehrheit. Die gleiche Mehrheit befürchtet andererseits keine Gefährdung des Systems, wenn missbräuchliche Kündigungen als anfechtbar erklärt werden. Dies nämlich legt der Gegenvorschlag des Parlamentes zur Mieterschutzinitiative fest.

«Missbräuchlich» oder «unangemessen», «anfechtbar» oder «aufhebbar»; Frau Bundesrätin Kopp selbst hat ausgeführt, es gehe hier um die Interpretation. Es wird befürchtet, die im Initiativtext verwendeten Begriffe schliessen Anschlussforderungen nach sehr weitgehenden staatlichen Eingriffen zumindest nicht aus. Die Volksabstimmung über Mieterschutzinitiative und Gegenvorschlag gerät so zu einem Auslegungs-

streit, der juristischen Laien zu hoch ist. Im Gefühl, überfordert zu sein, werden wohl viele von ihnen zu Hause bleiben oder ihren Unmut an der Urne durch ein oder zwei «Nein» kundtun.

Das Mietrecht verdiente eine Auseinandersetzung, bei der es um Wichtigeres geht als um Auslegungen. Man muss nicht Jurist sein, um die bestehende Rechtslage als höchst unbefriedigend zu taxieren. Seit 1970 das Notrecht erlosch, gilt über weite Strecken ein Provisorium: der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Er wurde mehrmals verlängert und läuft Ende 1987 aus. Obwohl er an sich den Schutz der Mieter vor Missbräuchen regelt, hat er Auswirkungen bis weit ins übrige Mietrecht hinein, das einen Teil des Obligationenrechts (OR) bildet.

Die Neufassung des 8. Titels des Obligationenrechts – über Miete und Pacht – wird denn auch die nächste Aufgabe sein, die sich dem Gesetzgeber stellt. Die Vorschläge dazu hat der Bundesrat schon vor mehr als einem Jahr auf den Tisch gelegt. Zu einem vorausgegangen Entwurf konnte der SVW 1981 Stellung nehmen (vgl. «das wohnen» Nr. 9/1981). Er wurde nach dem Vernehmlassungsverfahren stark abgeändert. Schliesslich unterbreitete der Bundesrat gleichzeitig mit der Revision des OR seinen Entwurf zu einem Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Es soll den befristet gültigen Bundesbeschluss ersetzen.

Die tatsächlichen Verhältnisse im Mietwesen sind mit den Jahren immer vielschichtiger geworden. Wohl bildet der Schutz der Mieter vor Missbräuchen noch immer ein zentrales, weitgehend auch unbestrittenes Anliegen. Inzwischen aber sind neue Bestrebungen dazugekommen. Zum einen geht es darum, Übergänge zu schaffen vom Mietverhältnis zum Wohnungseigentum. Das bedeutet, wie etwa im «Locacasa»-Modell, eine finanzielle Beteiligung der Mieter an ihrer Wohnung. Damit verbunden sind eine gewisse Mitbestimmung und Selbstverwaltung, möglicherweise auch eine Gewinnbeteiligung. Zum anderen geht es um die Stellung der Mieter bei der umfassenden Erneuerung der Wohnliegenschaften. Sie wird inskünftig für Mieter wie Vermieter eine

Existenzfrage sein (vgl. «das wohnen», Nr. 4/1986). Um sie zu meistern, bedarf es meiner Meinung nach einer mietrechtlichen Grundlage, welche weder das geltende OR noch der Revisionsentwurf des Bundesrates zu bieten vermögen. Zu denken ist hier etwa an die Vergütung für Eigenleistungen der Mieter.

Jeder neue Entwurf zur Mietrechtsrevision zählt mehr Paragraphen. Wie bei einer «Blätzlidecke» werden ständig weitere Stücke angesetzt, um die Blößen und Mängel im Mietwesen zu decken. Falls die Revision des Mietrechtes sich darauf beschränken sollte, an diesen «Blätzli» herumzustricken, kann man ihr keine gute Prognose stellen.

Zuerst sollten jetzt einige Grundsatzfragen angepackt werden. Kann die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen angesichts ihrer überragenden Bedeutung weiterhin einfach eine Unterart des allgemeinen Mietrechtes bleiben? Mit anderen Worten: Ist es zweckmässig, sie rechtlich im Prinzip nicht anders zu behandeln als die Miete eines Velos am Bahnhof oder eines Frottiertuches in der Sauna? Müsste man sich nicht zuerst überlegen, was die Miete einer Wohnung inskünftig überhaupt bedeuten soll, für Mieter wie für Vermieter? Tragen die vielen Gesetzesartikel wirklich zur Rechtssicherheit bei? Sollte ein Schutz vor Missbräuchen nicht auch die Baurechtszinsen mit einschliessen?

Das Genossenschaftsrecht und die Autonomie der Baugenossenschaften sind in den letzten Jahren vom Mietrecht immer mehr zurückgedrängt worden. Das hat den Genossenschaften geschadet und den meisten ihrer Mieter nichts genützt. Die Neuordnung von Genossenschafts- und Mietrecht gehört deshalb mit zu den Grundsatzfragen einer echten Revision.

Fritz Nigg