

## Der Basler Rahmenmietvertrag

Autor(en): Peter Facklam  
Quelle: Basler Stadtbuch  
Jahr: 1973

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/4294fe8b-83c5-4b36-ab9c-8a8c6241070c>

### Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform [www.baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke 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 schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

### 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.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

# Der Basler Rahmenmietvertrag

*Peter Facklam*

Auf dem Gebiete der Sozialpolitik wurde im Jahre 1973 eine Vereinbarung getroffen, die von politisch wesentlicher Bedeutung ist. Um ihren politischen Gehalt richtig verstehen zu können, wird es allerdings unerlässlich sein, Vorgeschichte und Inhalt des Rahmenmietvertrages vorerst zu erläutern.

## *Vorgeschichte*

Mit Beginn 1971 wurde der freie Wohnungsmarkt grundsätzlich wiederhergestellt. Die im Zweiten Weltkrieg – zum Teil sogar schon im Herbst 1936 – erlassenen Maßnahmen zum Schutze der Mieter, insbesondere die Mietzinskontrolle und die darauffolgende Mietzinsüberwachung, fielen auf Ende 1970 endgültig dahin.

Die allgemeine Lage war aber nicht dazu angetan, günstige Rahmenbedingungen für den wiederhergestellten freien Wohnungsmarkt zu schaffen: Anhaltender Zuzug in die großen Städte und deren Vororte, Geldentwertung und die damit verbundene Flucht in die Sachwerte, vermehrte Nachfrage nach Wohnraum aufgrund erhöhter Einkommen, großer Bedarf an Kleinlogis infolge Verselbständigung der Jungen sowie laufende Baukostenvertéuerung ließen – trotz großer Neuproduktion – das Wohnungsproblem nicht zur Ruhe kommen. So stiegen in unserem Kanton in der zweiten Hälfte

der sechziger Jahre, also nach Aufhebung der Mietzinskontrolle Ende 1965, die Mietzinse in gewissen Jahren mehr als doppelt, in anderen Jahren beinahe doppelt so rasch wie die allgemeinen Lebenskosten. Dies führte zu einer Beunruhigung in weiten Kreisen, einer Unruhe, die noch da und dort durch ungeschicktes Vorgehen einzelner Hausbesitzer sowie durch Aufbauschen von Einzelfällen in der Presse vergrößert wurde.

Auf dem Hintergrund dieser Situation wurde einerseits der Ruf nach erneuten staatlichen Maßnahmen immer lauter, andererseits mußten sich die verantwortlichen Leute in Wirtschaft und Hausbesitz bewußt werden, daß ein «laissez faire» auf diesem Gebiet zu unheilvollen staatlichen Eingriffen führen müsse, die letztlich das Ende des freien Grund- und Wohnungseigentums zur Folge hätten. Bereits Anfang der siebziger Jahre vereinigten sich deshalb die maßgeblichen Verbände des Hausbesitzes sowie die großen Liegenschaftsbesitzer unter der Führung des Basler Volkswirtschaftsbundes, dem Dachverband der Basler Wirtschaft, mit dem Ziel, Konstruktives auf dem Boden des freien Wohnungsmarktes zu leisten.

Nach längeren Vorarbeiten nahm der Basler Volkswirtschaftsbund mit den hiesigen Arbeitnehmer-Organisationen Kontakt auf mit dem Vorschlag, Ver-

handlungen über den Abschluß eines Rahmenmietvertrages für die Region Basel einzuleiten. Diese Kontakte erwiesen sich als fruchtbar und mündeten in den nachstehend zu erläuternden Rahmenmietvertrag, dessen Inhalt im Mai 1973 definitiv bereinigt werden konnte.

### *Inhalt*

Bei der Festlegung des Inhaltes konzentrierten sich die Vertragsparteien auf das vertragspolitisch Mögliche: Das Mietzinsproblem wurde grundsätzlich – mit Ausnahme dessen, was noch weiter unten auszuführen sein wird – ausgeklammert. Dies durfte um so mehr verantwortet werden, als im Sommer 1972 ein dringlicher Bundesbeschluß über Maßnahmen gegen Mißbräuche im Mietwesen in Kraft getreten ist. Wenn es auch nach anderthalb Jahren zu früh sein dürfte, ein endgültiges Urteil über die Wirksamkeit des genannten Beschlusses abzugeben, so darf doch nach den heutigen beschränkten Erfahrungen festgestellt werden, daß er sich bewährt hat. Der Mietenindex stieg schwächer an als in den vergangenen Jahren.

Die Vertragsparteien konnten sich somit auf die Lösung anderer, zum Teil ebenfalls drängender Probleme beschränken. An erster Stelle stand für diese die Frage der Vertragsdauer: Auf dem Platze Basel war es bis anhin üblich, Mietverträge auf unbestimmte Dauer abzuschließen. Der Mietvertrag konnte jederzeit gekündigt werden – unter Beachtung selbstverständlich der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine. Für den Mieter hatte die Kündigung, abgesehen davon, daß er eine ihm vertraute Umgebung aufgeben mußte, in der Regel zur Folge, daß er in eine teurere Neubau-

wohnung hinüberwechseln mußte, waren doch nur solche auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Die Anfang der siebziger Jahre in Kraft getretenen Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht bringen zwar dem Mieter einen wirksamen Schutz, haben aber doch den Nachteil, daß der Mieter, der sich auf den Kündigungsschutz beruft, nicht weiß, ob die zuständigen Behörden seinen Antrag auf Kündigungserstreckung schützen werden oder nicht.

Dieser Unsicherheit versucht nun der neue Rahmenmietvertrag entgegenzusteuern: Anstelle des Mietvertrages auf unbestimmte Dauer tritt der dreijährige Mietvertrag. Die dem Rahmenmietvertrag beigetretenen Hausbesitzer müssen sich verpflichten, ihre Mietverträge für die genannte Dauer abzuschließen, es sei denn, der Mieter verzichte aufgrund einer schriftlichen Erklärung ausdrücklich darauf. Dem Mieter wird also die vertraglich verankerte, man kann auch sagen verbrieftete Gewißheit gegeben, daß er für drei Jahre in der Wohnung bleiben kann. Die dreijährige Vertragsdauer gilt allerdings nicht absolut. Unter bestimmten, im Rahmenmietvertrag genau festgelegten Voraussetzungen besitzen sowohl Vermieter als auch Mieter das Recht auf vorzeitige Auflösung.

Wenn auch die Frage der Mietzinshöhe im Vertrag selbst nicht geregelt wird, so wurden dennoch Regeln für die Mietzinserhöhungen während der Vertragsdauer festgelegt, wobei das Hauptanliegen des Rahmenmietvertrages ist, die Zahl der Mietzinserhöhungen während der Laufzeit des Vertrages zu beschränken: In der dreijährigen Vertragsperiode sind höchstens zwei Mietzinserhöhungen zulässig.

Nicht ganz bedeutungslos für den Mieter ist endlich die Gerichtsstandsklausel des neuen Rahmenmietvertrages. Sie bestimmt erstens, daß der Gerichtsstand am Ort des Mietobjektes sein muß. Zweitens sieht sie vor, daß vor Anrufung des Richters alle Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung des Mietvertrages ergeben, den kantonalen Schlichtungsstellen zu unterbreiten sind. Damit erhofft man sich eine Entschärfung der Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter.

Der Beitritt zum Rahmenmietvertrag ist freiwillig. Jeder Hauseigentümer, der Wohnliegenschaften in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland sowie zu Basel gehörenden Agglomerationsgemeinden in den Kantonen Solothurn und Aargau besitzt, kann dem Rahmenmietvertrag beitreten.

Der Rahmenmietvertrag ermöglicht außerdem den sogenannten Kollektivbeitritt, d. h. den Beitritt von Organisationen, welche die Interessen der Hauseigentümer vertreten bzw. Liegenschaften und Wohnungen verwalten. Ein derartiger Beitritt verpflichtet die Mitglieder der beigetretenen Organisationen nicht direkt, auferlegt diesen aber die Pflicht, ihren Mitgliedern den Beitritt zu empfehlen.

#### *Politischer Gehalt des Rahmenmietvertrages*

Mit dem Rahmenmietvertrag soll nicht nur das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter auf eine neue Basis gestellt werden, sondern auch die Idee der Sozialpartnerschaft auf die Beziehungen zwischen den Interessenorganisationen der Hausbesitzer und der Mieter übertragen werden. Wenn auch diese Idee in neuerer Zeit von verschiedenen Seiten angefochten wird, so hat

sie sich doch seit Abschluß des Friedensabkommens in der Maschinenindustrie im Jahre 1937 zur Ordnung der Arbeitgeber/Arbeitnehmer-Beziehungen ausgezeichnet bewährt, bildete sie doch einen der Grundpfeiler für die ruhige Entwicklung der schweizerischen Wirtschaft in den Kriegs- und Nachkriegsjahren.

Die Idee beruht darauf, daß starke Verbände mit gegensätzlichen Interessen einander gegenüberstehen und auf dem Boden der Gleichberechtigung verhandeln. Dabei können die Verbandsmitglieder die Gewißheit haben, daß ihre eigenen Anliegen wirksam vertreten werden. Bei keiner Partei kommt das Gefühl des Unterlegenseins auf, so daß Spannungen vermieden und bestehende Konflikte vermindert werden können. Diese Idee wird künftig auch auf dem Gebiete des Mietverhältnisses wirksam sein, ist doch der Rahmenmietvertrag die Realisierung dieses Gedankens: er wurde in zähen und langen Verhandlungen zwischen den hiesigen Arbeitnehmerverbänden und der Wirtschaft ausgehandelt. Damit soll es aber nicht sein Bewenden haben. Die Idee der Sozialpartnerschaft soll auch während der Vertragsdauer des Rahmenmietvertrages weiterwirken. Es wurde deshalb eine Paritätische Kommission geschaffen, in der alle Fragen der Mieter/Vermieter-Beziehungen gegenseitig erörtert werden sollen.

Der Rahmenmietvertrag ist ein Versuch. Wieweit er gelingen wird und insbesondere wieweit sein politischer Gehalt zum Tragen kommt, wird die Zukunft erweisen.