

Amtlicher Wohnungsnachweis, Bestrafung des Mietwuchers (Zürcherische Gesetzes-Vorlage, Volksabstimmung vom 3. März 1929)

Autor(en): **H.P.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **4 (1929)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100363>

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.

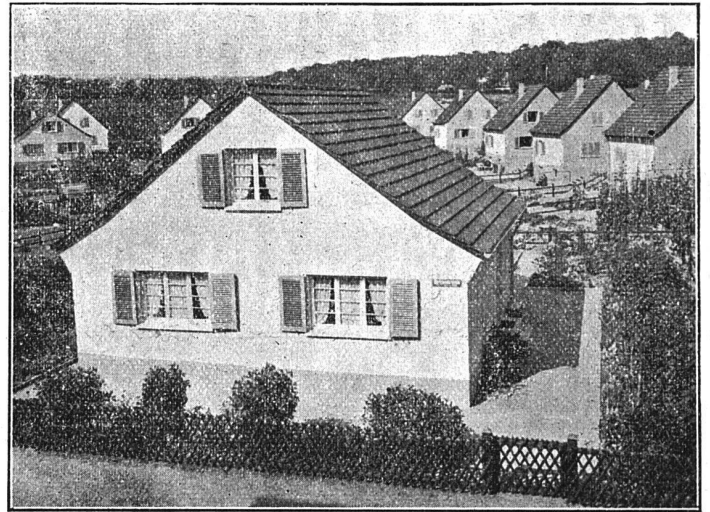
Haftungsausschluss

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.

meinnützigen Charakters des Unternehmens, in sehr weitgehendem Masse beteiligt.

Die von der Stadt verabfolgte Subvention bestand in der Abgabe billigen Baulandes, Fr. 1.— pro m² und in einem Beiträge von Fr. 0.60 per m² Bauland, ausgerichtet in Form von Gratisabtretung des Landes für die Strassen und Uebernahme teilweiser Strassen- und Kanalisationsbauten.

Wenn im gegenwärtigen Zeitpunkt die Wohnungsbau-tätigkeit auf einem Ruhepunkt angelangt ist, weil man den Eindruck haben kann, dass der Wohnungsmarkt eine gewisse Ausgeglichenheit zeigt, so dürfen die Behörden der Stadt in der Verfolgung einer gesunden und zeitgemässen Bodenpolitik nicht nachlassen. Die Erwerbung von unüberbauten Grundstücken durch das Gemeinwesen, wodurch die in den meisten Fällen ungesunde Bodenspekulation ausgeschaltet und die Baugrundpreise reguliert werden können, sollte oberstes Gebot einer modernen öffentlichen Verwaltung sein. Dass nicht nur die Einwohnergemeinde im Verlaufe der letzten Jahre, sondern auch die Bürgergemeinde diesem Grundsatz geuhldigt hat, muss lobend anerkannt werden und schon heute sind die Früchte dieser weitsichtigen Bodenpolitik deutlich wahrnehmbar.



Wohnkolonie der Eisenbahner-Baugenossenschaft „Eigenheim“ Schaffhausen

Amtlicher Wohnungsnachweis, Bestrafung des Mietwuchers

(Zürcherische Gesetzes-Vorlage, Volksabstimmung vom 3. März 1929)

Im Jahre 1918 hatte der zürcherische Regierungsrat gestützt auf sein Notverordnungsrecht im Interesse der Bekämpfung der Wohnungsnot eine «Verordnung über den obligatorischen Wohnungsnachweis» erlassen. Dadurch ist in allen Gemeinden des Kantons der amtliche Wohnungsnachweis mit Meldepflicht der leerstehenden Wohnungen eingeführt worden. Die Anmeldung musste bei der Gemeinderatskanzlei oder dem städtischen Wohnungsamt erfolgen; alle vermietbaren Wohnungen wurden im «Kantonalen Wohnungsanzeiger» publiziert, der durch die kantonale Zentralstelle im Amtsblatt zwei Mal wöchentlich publiziert wurde. Die Wohnungsvermittlung war unentgeltlich; der Staat trug die Kosten für die Formulare und die Publikation.

Diese kantonale Verordnung wurde später auf den Bundesratsbeschluss vom 9. April 1920, die sog. Mietschutzverordnung, gestützt. Auf den 1. November 1926 hat der Bundesrat diese Vorschriften aber aufgehoben, wodurch auch die kantonalen Bestimmungen über den obligatorischen Wohnungsnachweis ausser Kraft traten. Eine Pflicht zur An- und Abmeldung leerstehender Wohnungen besteht daher seit dem 1. November 1926 nicht mehr. Dagegen wurde der kantonale Nachweis in einer Reihe von Gemeinden freiwillig und ohne Meldezwang weitergeführt.

Die Gesetzesvorlage bezweckt nun, im Kanton Zürich eine gesetzliche Grundlage für die Wiedereinführung des amtlichen Wohnungsnachweises zu schaffen. Da der Zwang zur Anmeldung der leerstehenden Wohnungen eine Beschränkung der persönlichen Freiheit bedeutet, muss diese Pflicht in einem kantonalen Gesetz niedergelegt sein, ein blosser Gemeindebeschluss genügt nicht. Ueber den Zweck des Gesetzes äussert sich der Regierungsrat im beleuchtenden Bericht in zutreffender Weise wie folgt:

«Die zweckmässige Regulierung des Wohnungsmarktes setzt einen öffentlichen Wohnungsnachweis voraus. Die rasche und geeignete Besetzung aller leerstehenden und leerwerdenden Wohnungen ist dann am besten möglich, wenn die Interessenten eine genaue Uebersicht über die verfügbaren Mietobjekte nach Zahl, Art, Grösse, Preis und Lage an einem zuverlässigen Orte finden. Das Wohnungsnachweisbureau muss daher unabhängig von den Interessengruppen der Mieter und Vermieter arbeiten können, was am ehesten dann zutrifft, wenn es von einer Amtsstelle der Gemeinde geführt wird. Erfahrungsgemäss ist der Wohnungsnachweis aber nur dann in der Lage, einen einigermaßen

vollständigen Ueberblick zu gewähren, wenn er mit dem Meldezwang ausgestattet ist; die blossen freiwilligen Nachweisbureau vermögen kaum einen wesentlichen Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen und könnten daher auch eine Mithilfe des Kantons nicht rechtfertigen. Der Zweck des Wohnungsnachweises wird sodann durch die Unentgeltlichkeit der Vermittlung und durch die Veröffentlichung der An- und Abmeldungen wesentlich gefördert. Obschon jeder Zwang zum Abschluss eines Mietvertrages unterbleiben muss, wird es dem verständnisvollen Wohnungsmittler möglich sein, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Wünsche der beiden Parteien von Anfang an auf eine zweckmässige Besetzung der Wohnungen hinzuwirken.

Ist schon in normalen Zeiten ein solcher amtlicher, obligatorischer Wohnungsnachweis wünschenswert, so ist dies in Zeiten von Wohnungsmangel und Wohnungsnot noch viel mehr der Fall. Er ermöglicht, innerhalb der Gemeinde die geeignet scheinenden Mietobjekte rasch und ohne grossen Verlust an Zeit, Geld und Arbeit aufzufinden, und dient deshalb auch den Vermietern. Sodann kann von Gemeinde zu Gemeinde ein gewisser Ausgleich geschaffen und die Ueberlastung einer Gemeinde bei gleichzeitigem Leerstehen von Wohnungen in einer Nachbargemeinde vermieden werden. Auch dem Bestreben der Stadtbevölkerung, sich in leicht erreichbaren Landgemeinden niederzulassen, kann der Wohnungsnachweis schätzbare Dienste leisten.

Die Erfahrungen, die im Kanton Zürich mit dem obligatorischen Wohnungsnachweis seit dem Jahre 1918 gemacht wurden, zeigen, dass er in der Tat zur Ausgleichung und damit zur Verbesserung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte wesentlich beigetragen hat. Allerdings hat es nicht an Einwendungen und Reklamationen gefehlt; vielfach musste auch wegen mangelhafter Meldung der vermietbaren Objekte Beschwerde geführt werden. Doch darf diesen Begleitumständen im Vergleich zu den wirtschaftlichen und sozialen Vorteilen der ganzen Einrichtung nicht allzu grosse Bedeutung beigelegt werden. Auch darf nicht übersehen werden, dass die volle Wirkung des Nachweises sich in Zeiten kleinen Wohnungsangebotes und starker Nachfrage schwer erreichen lässt, denn meistens können unter solchen Umständen die Wohnungen innerhalb der zur Anmeldung gewährten Frist leicht vermietet werden. In normalen Zeiten wird ein reibungsloses Funktionieren sich eher erzielen lassen, weil dann auch der Vermieter an der grösseren Publizität ein vermehrtes Interesse besitzt.



Wohnkolonie
„Schweizersbild“
der
A.-G. der Eisen- und
Stahlwerke, Schaffhausen

Arch. H. A. Meyer, Hallau

Die Ansicht, die Mietpreise erfahren infolge der Bekanntgabe der Mietpreise im amtlichen Wohnungsanzeiger eine Steigerung, geht wohl in ihrer Allgemeinheit fehl. Massgebend für die Gestaltung der Mietpreise ist nicht ihre Höhe in einer andern Gemeinde, sondern das örtliche Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Auch ohne kantonalen Wohnungsanzeiger werden übrigens die höheren Mieten, die anderwärts gezahlt werden, bekannt; dafür sorgt, wie dies in Handel und Wandel üblich ist, allein schon das private Interesse der Beteiligten. Die vollständige Offenheit auf dem Wohnungsmarkte ist zweifellos ein gutes Prinzip, das mehr Nutzen als Schaden stiftet. Ein Wohnungsanzeiger ohne Angabe der Mietzinse würde die beabsichtigte Wirkung verfehlen. Der öffentliche Wohnungsnachweis soll für den Wohnungsmarkt ungefähr dieselben Funktionen erfüllen, wie der öffentliche Arbeitsnachweis für den Arbeitsmarkt; letzterer ist neuerdings ebenfalls auf kantonaler und sogar auf eidgenössischer Grundlage geordnet worden».

Der Gesetzentwurf führt nicht selbst den Wohnungsnachweis ein, sondern überlässt den Entscheid hierüber den einzelnen Gemeinden. Wo er nicht am Platze erscheint, muss er somit nicht in Wirksamkeit treten. Wenn eine Gemeinde sich dafür entscheidet, kann sie die finanziellen Erleichterungen des Kantons in Anspruch nehmen, wie die unentgeltliche Lieferung der Formulare und Publikationen im kantonalen Wohnungsanzeiger. Die Gemeinden ordnen die Organisation ihres Nachweises selbst. Dabei muss aber Grundsatz bleiben: die Wohnungsvermittlung muss unentgeltlich erfolgen und zwar für Vermieter und für Mieter, ferner darf kein Zwang zum Abschluss von Mietverträgen mit der Vermittlung verbunden werden.

Der amtliche Wohnungsnachweis hat in den verflossenen 10 Jahren gute Wirkungen gezeigt und zur Ausgleiche auf dem Wohnungsmarkt wesentlich beigetragen. Seine Nachteile werden übertrieben; bei vernünftiger Anwendung der Bestimmungen sind die Nachteile auch für den Vermieter wenig spürbar, er wird übrigens seine Vorteile aus dem System ebenfalls ziehen. Wenn ungerechtfertigte Preissteigerungen durch die Publikation hintan gehalten werden, dann ist ein guter Zweck erreicht.

In dieses Verwaltungsgesetz ist nun noch eine strafrechtliche Bestimmung über den Mietwucher aufgenommen worden, weil nach der Auffassung des Kantonsrates

der Wucherparagraph des zürcherischen Strafgesetzbuches nicht ausreicht. Die Bestimmung lautet:

«Wer beim Vermieten von Wohnräumen unter Ausbeutung der durch einen bestehenden Wohnungsmangel geschaffenen Notlage eines andern sich oder Dritten Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, welche zum jeweils üblichen Mietzinse solcher Räume und zu den Selbstkosten des Vermieters in einem auffälligen Missverhältnis stehen, wird wegen Mietwuchers mit Gefängnis in Verbindung mit Geldbusse, in leichteren Fällen mit Busse allein, bestraft.

Als Selbstkosten gelten insbesondere eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und die Aufwendungen für die Liegenschaft, wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Versicherungsprämien, Unterhaltungskosten, übliche Abschreibungen und Verwaltungskosten.

Die allgemeinen Bestimmungen des Strafgesetzbuches für den Kanton Zürich vom 6. Dezember 1897 finden auch auf den Mietwucher Anwendung.»

Voraussetzung der Bestrafung ist, dass eine durch vorhandenen Wohnungsmangel geschaffene Notlage vorliegt und dass diese vorsätzlich dadurch ausgenützt wird, dass ein Mietzins verlangt wird, der in einem auffälligen Missverhältnis zum üblichen Mietpreis und zu den Selbstkosten steht. Es kann sich also nur um die Bestrafung von eigentlichen Wucherfällen handeln, wie sie leider allzu oft vorgekommen sind und noch vorkommen. Wenn solche Fälle bekannt werden, erwecken sie stets Missfallen in der Bevölkerung; eine solche unsoziale Handlungsweise, welche meistens die wirtschaftlich Schwachen und dann in ihren Folgen besonders die kinderreichen Familien trifft, muss durch die Allgemeinheit abgelehnt werden. Der wucherisch zu viel bezahlte Mietzins muss bei den weniger begüterten Familien meistens durch Vereinfachung von Kleidung und Nahrung wieder eingebracht werden. Wie jede direkte Schädigung von Vermögen und Gesundheit verboten ist, sollte auch deren indirekte Schädigung und Gefährdung vom Volke abgelehnt werden. Unseren Gerichten darf vertraut werden, dass sie eine chikanöse Anwendung der Bestimmung nicht zulassen werden. Ist dies der Fall, dann kann die Bestimmung Gutes wirken.

Die Gesetzesvorlage verdient die Unterstützung derjenigen Kreise, die sich für die Verbesserung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte einsetzen.

H. P.