

# Baugenossenschaften, Mieterschutz und Preiskontrolle

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101501>

## **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.

## Genossenschaftliche Zentralbank

Die Verwaltung der Genossenschaftlichen Zentralbank in Basel genehmigte in ihrer Sitzung vom 28. Januar 1943 die Jahresrechnung pro 1942. Das Institut erzielte in seinem fünfzehnten Geschäftsjahre einen verfügbaren Reinertrag, inklusive Vortrag, von Fr. 907 537.35 gegenüber Fr. 857 728.13 im Vorjahre. Der am 6. März 1943 stattgehabten Delegiertenversammlung wurde folgende Verwendung des Reinertrages beantragt: Fr. 494 705.85 Verzinsung der Anteilscheine zu 4 Prozent (wie in den Vorjahren), Fr. 200 000.— Einlage in den Reservefonds (wie letztes Jahr), Fr. 212 831.50 Vortrag auf neue Rechnung gegenüber Fr. 174 179.28 im vergangenen Jahr.

Im Berichtsjahr haben sich das einbezahlte Anteilscheinkapital um 112 000 auf 12 409 000 Fr. und die Bilanzsumme um rund 11 Millionen auf 155,8 Millionen Fr. erhöht. Der Umsatz pro 1942 belief sich auf 1846 Millionen Fr. gegenüber 1663 Millionen Fr. pro 1941.

## Der Konsumverein Winterthur

verzeichnete im Jahr 1942 einen Umsatz von Fr. 8 962 773.76 gegenüber Fr. 8 214 342.70 im Jahr 1941. Die Umsatzsteigerung beträgt also 9,11 Prozent.

## MIET- UND BAUFRAGEN

### Baugenossenschaften, Mieterschutz und Preiskontrolle

*Zur Orientierung der Vorstände und Funktionäre hielt die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen an der Delegiertenversammlung am 16. Januar 1943 zwei Referate über:*

1. *Der Mieterschutz in der Stadt Zürich, Referent: Herr Dr. K. Keller, Sekretär des städtischen Gesundheitsamtes.*

2. *Die Kostenberechnung der Heizungs- und Warmwasserversorgung gemäß Verfügung der Eidgenössischen Preiskontrollstelle, Referent: Herr Dr. P. Medici, Leiter der städtischen Preiskontrollstelle.*

*Aus den beiden Referaten heben wir in Kürze hervor:*

1. *Der Mieterschutz in der Stadt Zürich*

*Herr Dr. K. Keller*

Kriegszeiten bringen immer großen Mangel an Rohstoffen und vor allem eine große Teuerung mit sich. Durch den Mangel an Baumaterialien und vor allem aber auch durch die große Teuerung wird die Bautätigkeit sehr stark eingeschränkt, was wiederum naturgemäß in kurzer Zeit zu einer Verknappung der Wohnungen und zur Wohnungsnot führen muß. Diese Erscheinung ist schon im letzten Weltkrieg aufgetreten, und eine ähnliche Entwicklung erleben wir jetzt wieder. Der Referent skizzierte den Verlauf des Wohnungsmarktes der letzten Nachkriegsjahre und die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes vom 1. Dezember 1939 bis 1. Januar 1943 und bemerkte hierzu: Ließe man den Dingen freien Lauf, dann würde der Mietzins gemäß Angebot und Nachfrage wieder rasch in die Höhe gehen. Ein sozialer Staat müsse dies jedoch verhindern.

Durch Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 betreffend die Bekämpfung der Wohnungsnot wird den Gemeinden nach eingeholter Bewilligung bei den zuständigen Kantonsregierungen das Recht eingeräumt,

alle oder nur einzelne Abschnitte des zitierten Bundesratsbeschlusses in ihren Gemeinden anzuwenden. Es betrifft dies die Beschränkung des Kündigungsrechtes, die Einschränkung der Freizügigkeit sowie die behördliche Inanspruchnahme leerstehender Wohnungen. Zwecks Verhinderung der Mietzinssteigerung ist auf den Erlaß der grundlegenden Verfügung I des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 2. September 1939 hinzuweisen, die unter anderem verbietet, die Miet- und Pachtzinse sowie Tarife jeder Art über den effektiven Stand vom 31. August 1939 ohne behördliche Genehmigung zu erhöhen.

Die Verhütung der Mietzinssteigerung fällt in die Aufgabe der Preiskontrolle, und von den anderen Institutionen beabsichtigt der Referent nicht zu sprechen, der jedoch scharf betonte, *daß dies alles nur reine Sozialmaßnahmen und keine Pillen gegen die Wohnungsnot wären, weil dadurch kein neuer Wohnraum geschaffen, ja nicht einmal der vorhandene voll ausgenützt werde.*

Herr Dr. Keller ging dann über zur eingehenden Behandlung der materiellen Bestimmungen des Kündigungsrechtes, die in den Art. 4 bis 12 des zitierten Bundesratsbeschlusses vom 15. Oktober 1941 verankert sind. Da diese in unserem Verbandsorgan durch Rechtsanwalt Dr. Etter bereits grundlegend behandelt worden sind, dürfte auf eine Wiederholung derselben verzichtet werden. Dagegen interessierte es die Vorstände der Baugenossenschaften sehr, einiges aus der Praxis des Mietamtes der Stadt Zürich zu vernehmen.

Nach Art. 5, lit. a, des zitierten Bundesratsbeschlusses ist eine Kündigung insbesondere berechtigt, *«wenn das Verhalten des Mieters oder seiner Familie zu berechtig-*

ten Klagen Anlaß gibt». Dieser Artikel werde in der Praxis am meisten angerufen. Wichtig wäre, daß ein Verschulden vorliegen müsse. Bestehen Streitigkeiten unter Mitmietern, so habe das Mietamt abzuklären, ob der Mieter, dem gekündigt worden ist, wirklich Veranlassung zur Kündigung gegeben hat, ob er also der Streitsüchtige gewesen ist. Wann nun eine Veranlassung zur Kündigung gegeben ist, ist weitgehend Ermessenssache. Kleinigkeiten werden durchweg nicht als Kündigungsgrund anerkannt. In einem Entscheid der kantonalen Rekursinstanz wird erklärt, daß die Kündigung gerechtfertigt sei, weil der Mieter immer wieder von neuem Gesuche und Reklamationen angebracht habe, die in einem gereizten, vorwurfsvollen, oft auch argwöhnischen Tone gehalten waren. Ein konkubinatsähnliches Verhältnis des Mieters mit seiner Haushälterin bilde ein Kündigungsgrund. Dagegen wäre der Ausdruck «Pfludere», den die Frau des Mieters gegenüber der Schwester der Vermieterin gebraucht habe, nicht als ehrverletzender Natur aufgefaßt worden; die Kündigung habe deswegen keinen Schutz erhalten. Zahlreich wären auch die Fälle von Zahlungsrückständigen. Habe der Vermieter geduldet, daß der pränumerando zu zahlende Mietzins erst im Laufe des Monats entrichtet werde, so bedürfe es zuerst einer Mahnung. Die bloße Tatsache des Zahlungsrückstandes bilde in diesem Falle keinen genügenden Kündigungsgrund, wobei es selbstverständlich dem Vermieter unbenommen bleibe, gemäß Art. 265 des SOR. vorzugehen und dem Mieter Frist unter der Androhung der Auflösung des Mietvertrages nach unbenütztem Ablauf anzusetzen. Wäre die Mahnung erfolgt und der Mieter bliebe wieder im Rückstand, so würde die Kündigung geschützt. Verweigere der Mieter die Bezahlung einer zivilrechtlich strittigen Forderung des Vermieters an den Mieter, so bilde dies ebenfalls keinen Kündigungsgrund. Wenn der Mieter in einem solchen Prozeß nur teilweise obsiege, könne der Vermieter aus dieser Tatsache ebenfalls keinen Kündigungsgrund herleiten.

Die Frage wäre noch nie entschieden worden, ob

bei Mietern, die zugleich Genossenschafter sind, der Rückstand in der Bezahlung der Genossenschaftsanteile einen Kündigungsgrund bilde. Die persönliche Auffassung des Referenten geht dahin, daß hier genau gleich zu verfahren ist, wie bei den rückständigen Mietzinsen, zum mindesten dann, wenn nach den Genossenschaftsstatuten der Mieter Genossenschafter sein muß. Ob anders zu verfahren ist, wenn der Mieter nicht Genossenschafter zu sein braucht, äußerte sich der Referent nicht. In den Statuten der Genossenschaften werde meistens bestimmt, daß der Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen einen Mieter aus der Genossenschaft ausschließen könne, und daß der Ausschluß aus der Genossenschaft auch die Kündigung der Wohnung nach sich zieht. Der Entscheid des Vorstandes einer Genossenschaft könne für das Mietamt nicht maßgebend sein. Letzteres habe frei und unabhängig zu prüfen, ob das Verhalten des Mieters derart sei, daß eine Kündigung gerechtfertigt erscheine.

*Da bis jetzt aus den Genossenschaften nur ganz wenige, vereinzelt Fälle vor das Mietamt kamen, konnte sich hierbei auch noch keine Praxis ergeben.* Zu begrüßen sei, wenn der Kleinkrieg, der den Prozessen vor Mietamt vorausgehe, größtenteils bei den Genossenschaftsbehörden selbst erledigt werde, denn das Mietamt hätte ohnedies genügend Arbeit. Dies dürfte auch in Erfüllung gehen, weil die Baugenossenschaften gleichzeitig die Interessen des Mieters und des Vermieters betreuen.

Zum Schluß hob der Referent hervor, daß im Jahre 1942 865 Begehren um Unzulässigkeit von Kündigungen gestellt worden sind, wovon bis Ende 1942 779 Fälle erledigt wurden. In 384 Fällen mußte eine Hauptverhandlung stattfinden, und 371 Fälle konnten ohne eine solche erledigt werden. Gegen die Entscheide des städtischen Mietamtes wurden 43 Rekurse erhoben. Von den 40 erledigten Rekursen hätte die kantonale Justizdirektion 32 abgewiesen, 3 wären gutgeheißen und 4 Rekurse wären anderweitig erledigt worden.

*(2. Referat folgt in der nächsten Nummer.)*

## Zur Frage des Baurechts

Im Großen Stadtrat von Schaffhausen beantwortete Ende vergangenen Monats der Sprecher des Stadtrates eine freiwirtschaftliche Motion über das Baurecht, worin dem Stadtrat nahegelegt wurde, künftighin das Bauland in städtischem Besitz nicht mehr an Private zu verkaufen, sondern nur noch auf Baurechtsvertrag zu überlassen. Die Antwort des Stadtrates kam zum Schluß, daß sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen der Stadtrat noch nicht zu einer grundsätzlichen Stellungnahme für oder gegen das Baurecht entschließen

könne. Er erblicke in der Anwendung des Baurechts große Vorteile, speziell was die städtebauliche Seite anbelange, und sei bereit, dem Baurecht eine vermehrte Aufmerksamkeit als bis anhin zu schenken. Er werde dieses dort zur Anwendung bringen, wo er es für gegeben, zweckmäßig und der Allgemeinheit dienlich erachte. Er könne sich jedoch nicht dazu verpflichten, grundsätzlich zu erklären, daß er künftig städtisches Bauland weder verkaufen noch abtauschen werde.

## Der Wohnungsmarkt im Kt. Baselland

Das Statistische Büro der Direktion des Innern des Kantons Baselland hat am 1. Dezember 1942 eine Enquête über den Leerwohnungsbestand durchgeführt, die sich nicht nur auf die größeren Ortschaften, sondern auf sämtliche Gemein-

den des Kantons erstreckte, so daß ein umfassender Überblick über den gegenwärtigen Wohnungsmarkt gewonnen werden konnte.

Im ganzen Kanton standen am 1. Dezember 1942 nur