

Baugenossenschaften, Mieterschutz und Preiskontrolle

Autor(en): **E.B.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101516>

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.

«Was ist der Beveridge-Plan?»

Der Beveridge-Plan soll die soziale Sicherheit des ganzen britischen Volkes gewährleisten, das heißt ein existenzsicheres Einkommen und die nötigen Zulagen in allen Notfällen und für besondere Umstände des Lebens: bei Arbeitslosigkeit, Krankheit, Arbeitsunfähigkeit, Unfall, für das Alter, den Tod, die Heirat, die Mutterschaft, bei Trennung und Scheidung, Witwenschaft usw. Wer wissen will, wie diese Dinge bis jetzt geregelt waren und wie sie auf Grund des Planes in Zukunft geregelt werden sollen, der muß die vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund und vom Schweizerischen Kaufmännischen Verein herausgegebene zusammenfassende und erläuternde Schrift «Was ist der Beveridge-Plan?» lesen. Sie zählt 195 Seiten und kann in Buchhandlungen, Kiosken sowie

direkt beim Hauenstein-Verlag in Olten zum Preise von nur Fr. 2.80 bezogen werden. Die Schrift ist leicht verständlich und auf einen schweizerischen Leserkreis zugeschnitten. Sie berücksichtigt nicht nur den eigentlichen Beveridge-Plan, sondern auch die verschiedenen Anhänge, so vor allem die Denkschrift des Sachverständigen der Regierung. Sie gibt einen Überblick der im Februar abgehaltenen Parlamentsdebatten und der unterbreiteten und angenommenen Beschlüsse; ferner macht sie im Interesse des besseren Verständnisses Angaben über die früheren und jetzigen einschlägigen Gesetze. Ein besonderer Abschnitt über Preise und Löhne ermöglicht den Vergleich in monetärer Hinsicht.

Mustermesse 1943

Vom 1. bis 11. Mai dieses Jahres wird in Basel die 27. Schweizer Mustermesse stattfinden. Größer noch an Umfang und vielgestaltiger noch in Aufbau und Gliederung als die beiden letzten Veranstaltungen, dürfte sie die ihr gestellte Aufgabe restlos erfüllen. Sie wird zu zeigen haben, wie Industrie und Gewerbe des Landes durch elastische Anpassung und Umstellung auf völlig veränderte Verhältnisse auch im vierten Kriegsjahre die Schwierigkeiten der Mangelwirtschaft zu überwinden suchen. Daher wird sie nicht nur im Dienste der Aufklärung, der Belehrung und der Erziehung unseres Volkes stehen, sondern sie wird auch als der bereits schon in die Zukunft weisende Markt der Schweizer Qualitätsware den

Willen und die Bereitschaft unserer Wirtschaft zum Ausdruck bringen, in einer kommenden Nachkriegs- und Friedenszeit sich am Wiederaufbau aktiv zu beteiligen. An die Geschäftswelt und an das ganze werktätige Volk richten wir die Einladung zum Besuche dieser seit der denkwürdigen Landesausstellung 1939 wohl größten Kundgebung unseres nationalen Wirtschaftslebens.

SCHWEIZER MUSTERMESSE

Der Präsident:

Dr. h. c. E. Müry-Dietschy

Der Direktor:

Prof. Dr. Th. Brogler

RECHTSFRAGEN

Baugenossenschaften, Mieterschutz und Preiskontrolle

*Die Kostenberechnung
der Heizungs- und Warmwasserversorgung
(Schluß)*

Am 19. August 1942 wurde von der Eidgenössischen Preiskontrollstelle die Verfügung 632 A./42 über Heizungs- und Warmwasserkosten erlassen. Schon vor dem Erlaß dieser Verfügung haben sowohl die Eidgenössische Preiskontrollstelle als auch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement und das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement sich mit der Materie befaßt. Durch den Erlaß der grundlegenden Verfügung 1 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 2. September 1939 wurde unter anderem untersagt, die Miet- und Pachtzinse sowie Tarife jeder Art über den effektiven Stand vom 31. August 1939 ohne behördliche Genehmigung zu erhöhen. Bekanntlich ist aber die Erhöhung der Mietzinse schon seit dem Jahre 1936, das heißt nach der Frankenabwertung, ohne behördliche Bewilligung verboten.

Schwierigkeiten bieten nun alle jene Fälle, wo die Kosten für die Heizung und die Abgabe des warmen Wassers im Mietpreis pauschal inbegriffen sind, denn bekanntlich brachte schon die Abwertung im Jahre 1936 bei den Brennstoffen eine spürbare Verteuerung. Im Jahre 1937 hätte daher die Eidgenössische Preiskontrollstelle die Hauseigentümer generell ermächtigt, die Kosten für die Heizung und die Warmwasserabgabe maximal im Umfange der effektiven Verteuerung der Brennstoffe zu erhöhen. Durch Erlaß der Verfügung 1 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 2. September 1939 wurde nun aber diejenige vom 27. September 1936 wieder aufgehoben. Dies bedingte auch die Aufhebung aller auf Grund der Verfügung 1 vom 27. September 1936 erteilten Bewilligungen, somit auch die generelle Genehmigung für die Abwälzung der effektiven Verteuerung der Brennstoffe.

Nachdem durch die neue Verfügung 1 vom 2. September 1939 für die Behandlung der Mietzinse die Kantone zuständig erklärt wurden, hat nun die Regierung des Kantons Zürich am 15. März 1940 verfügt, daß die durch die Verteuerung der Heizkosten

bedingte Mietzinserhöhung keiner Bewilligung bedürfe, sofern die effektiv nachweisbare Verteuerung der Heizkosten nicht überschritten werde. Sehr wichtig ist nun, wie die Mietverträge abgeschlossen werden. Der meistbetätigte Mietvertrag ist der gemeinsame Mietvertrag, der vom Haus- und Grundeigentümer- und vom Mieterverband des Kantons Zürich herausgegeben wird. In Art. 15, Abs. 3 dieses Vertrages ist festgelegt, «daß, wenn die Entschädigung für die Zentralheizung im Mietzins inbegriffen ist oder wenn für die Heizung eine bestimmte Summe vereinbart wurde und während der Vertragsdauer die Preise für das Heizmaterial diejenige bei Vertragsabschluß um mehr als 10 Prozent übersteigen, hierfür ein entsprechender Zuschlag eintrete». Bei Mietverträgen, die keinen derartigen Passus enthalten, gewährt das Privatrecht eine Hilfe nur in Anknüpfung an Art. 373, Abs. 2, des SOR. Es ist dies der Artikel über den Werkvertrag, der bestimmt, daß der Richter bei Eintritt außerordentlicher Umstände den Werklohn erhöhen könne. Dort, wo der Vermieter die Heizung übernehme, handle es sich um ein werkvertragsähnliches Verhältnis. Die Eidgenössische Preiskontrollstelle hat sodann in einem Kreisschreiben am 15. Oktober 1940 an die kantonalen Preiskontrollstellen betreffend Heizungskosten und Sparmaßnahmen ausdrücklich betont, daß mit der bloßen Verweisung auf den Prozeßweg der Parteien wenig geholfen sei. Aus dem Einzelproblem ist somit ein Problem der Allgemeinheit geworden. Das Kreisschreiben verpflichtete daher gefädezu die Kantone, Einigungsverhandlungen im Sinne der Ausscheidung der Heizungskosten zwischen Mieter und Vermieter nach Möglichkeit zu fördern und betonte, daß bei gütlichen Einigungsverhandlungen Mieter und Vermieter gut tun, die Heizungs- und Warmwasserkosten vom Pauschalmietzins auszuscheiden.

Aufgabe der Eidgenössischen Preiskontrolle ist, dafür zu sorgen, daß ungerechtfertigte Forderungen jeglicher Art verhindert werden. Beim Mieter könne dieser Eindruck entstehen, weil er frieren müsse, trotzdem er gleich viel bezahle wie früher. Von der Eidgenössischen Instanz wurde auch darauf hingewiesen, daß heute, selbst bei Berücksichtigung der Brennstoffverteuerung die Heizungskosten der Vorkriegsauslagen um mehr als 50 Prozent tiefer stehen, *vorausgesetzt, daß nicht zusätzliche, rationierungsfreie Brennstoffe gekauft werden*. Es bestand daher ein dringendes Bedürfnis nach einer staatlichen Intervention. Schon am 27. August 1941 hätte daher das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement in Art. 4 grundsätzlich und zwingend verfügt: «Sind die Heizungskosten im Mietzins inbegriffen, so sind, wenn eine Verständigung zwischen Mieter und Vermieter nicht möglich ist, vom Mieter die effektiven Heizungskosten zu bezahlen, und es ist der Mietzins um die effektiven Heizungskosten im Winter 1938/39 zu kürzen.» Damit sind rechtsgültig getroffene, zivilrechtliche Abmachungen zwischen Mieter und Vermieter dann, wenn ein Konflikt zwischen den Parteien be-

züglich der Heizungskosten entsteht, rechtsunwirksam geworden.

Die früher erlassenen detaillierten Vorschriften über die zulässige Heizungsdauer, die zulässigen Raumtemperaturen, die Art und Weise der Lüftung und Abdichtungen, sowie andere ähnliche Bestimmungen fallen nun alle dahin, das heißt man überläßt es nun dem Bürger, mit den zugeteilten Brennstoffen so gut als möglich zu haushalten. Die Gemeinde-Preisüberwachungsstellen sind erstinstanzlich zur Entscheidung über die Höhe der vom Mieter zu leistenden Entschädigungen für Nebenleistungen des Vermieters, wie Heizung, Warmwasserzubereitung usw., zuständig. Ihre Entscheide können an die kantonale Justizdirektion weitergezogen werden. Der Referent ging dann über zur Erläuterung der einzelnen Artikel der Verfügung Nr. 632 A/42. Da diese bereits in der November-Nr. 11/42 des «Das Wohnen» erschienen sind, dürften sich weitere Ausführungen erübrigen.

Bemerkungen des Berichterstatters. Der Baugenossenschaften wegen hätte der Mieterschutz nicht wieder ins Leben zurückgerufen werden müssen. Der Bestand von etwa 10 000 Genossenschaftswohnungen ist aber selbstverständlich hierfür auch nicht maßgebend. Bemerkenswert ist immerhin, daß im Jahre 1942 auf einen Totalbestand von 99 600 Wohnungen am 1. Januar 1943 nur 865 Einsprachen gegen Kündigungen, die seitens der Vermieter erfolgten, erhoben worden sind. Die Zahl der Wohnungskündigungen dürfte aber weitaus höher sein, denn erstens sind gewiß nicht alle Mieter mit dem Vermieter vor den Kadi, das heißt zum Mietamt gegangen, und zweitens dürften auch Kündigungen seitens der Mieter vorgekommen sein. Bei den Baugenossenschaften ist das Verhältnis natürlich ein ganz anderes. Kündigungen, die seitens der Genossenschafter selbst vorgenommen werden, sind sehr selten; aber noch seltener sind die Kündigungen, die seitens der Verwaltungen der Genossenschaften vorgenommen werden. Kommt es aber dennoch wirklich vor, daß einmal einem Genossenschafter gekündigt werden muß, dann dürfte diese Kündigung «überreif» geworden sein. Die Vorstände der Baugenossenschaften verstehen sehr wohl, daß das Mietamt über ihnen steht und somit über die Zulässigkeit einer Kündigung frei und unabhängig entscheiden können soll. Andererseits dürften aber auch die Vorstände der Baugenossenschaften erwarten, daß das Mietamt die langjährige Praxis der Verwaltung der Baugenossenschaften anerkennt und sich bewußt ist, daß Kündigungen bei diesen nahezu ausschließlich nur vorgenommen werden, wenn diese zur zwingenden Notwendigkeit geworden sind, um im Betrieb Ruhe und Ordnung und auch die Autorität der Verwaltung aufrechtzuerhalten. Schließlich ist noch hervorzuheben, daß gemäß den Statuten der Baugenossenschaften für den Ausschluß eines Mitgliedes in letzter Instanz die Generalversammlung zuständig ist, und daß schon vor diesem Vorgehen die Grundlagen hierfür wohl reiflich abgewogen werden.

Hinsichtlich der staatlichen Preiskontrolle und der Baugenossenschaften ist darauf hinzuweisen, daß auch hier eine gewisse Doppelspurigkeit besteht. Zunächst ist festzustellen, daß ohne Bewilligung des Finanzamtes der Stadt Zürich bei den Baugenossenschaften ganz allgemein die Mietzinse weder gesenkt noch erhöht werden dürfen. Zurzeit dürfte es diese Amtsstelle kaum als opportun halten, die bei den Baugenossenschaften in den Krisenjahren vorgenommenen Mietzinssenkungen aufzuheben, das heißt diese wieder auf den Stand vor der Frankenabwertung 1936 zu erhöhen. Auch bei den Neubauwohnungen ist es wiederum in erster Linie die städtische Verwaltung, die schon vor der Genehmigung einer Projektvorlage und vor der Finanzierung gemäß Reglement für die Unterstützung der Baugenossenschaften die Höhe der Mietzinse überprüft und dann wiederum bei Genehmigung der Bauabrechnung diese

endgültig bestimmt werden. Die staatliche Preiskontrolle hat somit letzten Endes nur noch die Mietzinse zu genehmigen, die von der Stadtverwaltung festgesetzt worden sind.

Um nun den Vorständen unnütze Scherereien zu ersparen, empfehlen wir:

1. Im Mietvertrag den Mietpreis für die Wohnung und die Kosten der Zentralheizung und des Warmwassers getrennt aufzuführen, wie dies im Normalmietvertrag der Sektion Zürich von jeher gehandhabt wurde, und

2. inskünftig von der Generalversammlung sich für die Anschaffung von zusätzlichen, rationierungsfreien Brennstoffen Vollmacht geben zu lassen.

E. B.

Nach einem Referat, gehalten anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

DIE SEITE DER FRAU

Hauswirtschaftliche Aufklärung

Mitteilungen der Gruppe Hauswirtschaft des Aufklärungsdienstes der Eidgenössischen Zentralstelle für Kriegswirtschaft.

Kartoffelstärkemehl

Das früher unter diesem Namen bekannte, in der Küche als Bindemittel verwendete ausländische Produkt ist leider nicht mehr für den Haushalt erhältlich, sondern wird nur noch in der Kindernährmittelfabrikation und in der pharmazeutischen Industrie verarbeitet.

Wie werden wir trotz Rationierung satt?

Wenn der Hunger auch noch nicht an unsere Türen pocht, so ist der Sättigungsgrad unserer Nahrung doch nicht mehr der gleiche wie früher. Es ist aber vom rein physiologischen Standpunkt aus interessant, zu wissen, daß die Art der Zusammenstellung verschiedener Speisen eine ungeahnte Wirkung ausübt. So erhöht zum Beispiel Stärke in Form von Kartoffeln ganz bedeutend den Sättigungswert des Fleisches. Als weiteres Beispiel sei erwähnt, daß eine fleischlose Mahlzeit, durch eine einfache Süßspeise ergänzt, länger im Magen liegen bleibt und daher sättigender ist. Das sind kleine Tricks, die viel helfen.

Speiseöl sorgfältig behandeln!

Wir dürfen nie vergessen, daß unser kostbares Öl lichtempfindlich ist und daher in schwarzes, rotes oder Zeitungspapier eingewickelt werden muß. Am besten ist es in trockenen, kühlem Keller aufzubewahren. Blechkannen sind auf Roste zu stellen. Sollte das Öl trotz aller Vorsicht ein wenig ranzig werden, so koche man es mit der gleichen Menge lauwarmen Wassers zusammen und einer geschälten Zwiebel unter fortwährendem Aufziehen und Umrühren 15 Minuten auf, siebe die Flüssigkeit ab und lasse sie erkalten. Danach wird das obenauf schwimmende Öl sorgfältig abgeschöpft,

nochmals in der Pfanne erhitzt und mit dem Schaumlöffel aufgezogen, bis die Wasserreste verdampft sind. Dies ist sehr wichtig, da wasserhaltiges Fett rasch verdirbt. Derart gereinigtes Öl muß aber trotzdem bald gebraucht werden. Stark verdorbenes Fett oder Öl sollte zur Regeneration in eine Fettfabrik geschickt werden.

Butter oder Fett?

Unsere Fettversorgung ist bekanntlich weitgehend von den Einfuhren aus dem Ausland abhängig, deren Schwierigkeiten sich mit dem Fortschreiten des Krieges stets noch vermehren. Die Versorgung mit Butter stellt sich zurzeit recht günstig. Dennoch möchte das Kriegs-Ernährungs-Amt davon absehen, den Coupon Butter der persönlichen Lebensmittelkarte auf Kosten des Wechselcoupons Fett/Butter zu erhöhen, da die Bevölkerungskreise, die mit einem kleinen Haushaltbudget rechnen müssen, die teure Butter schwerlich kaufen können. Es richtet jedoch an alle jene, die über etwas größere Einkommen verfügen, den Appell, den genannten Wechselcoupon vorwiegend in Butter einzulösen und das etwas billigere ausländische Fett jenen zu überlassen, deren finanzielle Lage durch die Teuerung bedrängt worden ist.

Verbrauch von Wintergemüse

Nochmals muß die dringende Bitte zum vermehrten Verbrauch von Lagergemüse an alle Hausfrauen gerichtet werden. Seien wir froh und dankbar, daß die Ernte so überaus gut ausgefallen ist. An vielen Orten konnte gegenüber in normalen Jahren eine Verdoppelung der Beträge pro Flächeneinheit festgestellt werden. Dies ermöglichte die Schaffung einer großen Winterreserve, deren Haltbarkeit nun jedoch bei der anhaltenden milden Witterung gefährdet ist. Der Übergang zur Selbstversorgung hat für unseren Konsum Glück und Unglück von guten und schlechten Ernten zur Folge. Anerkennen wir das Glück des letztjährigen so schönen Ertrags