

Berechnung von Annuitäten

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 8

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102712>

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.

sächlich bestehen müsse. Gleichgültig, ob sie erlaubt sei oder nicht, wird daher der Vermieter bei der Kreditgewährung prüfen müssen, ob die eingebrachten Gegenstände einem Untermieter oder einem gewöhnlichen Dritten gehören, was ihm bei der übungsgemäßen Beaufsichtigung des Mietobjektes, selbst wenn er nicht darin wohnt, auch möglich sein wird. Dabei wird ihm das Vorhandensein eines Untermieters, sofern er seinen Kredit schon auf die von ihm eingebrachten Gegenstände stützt, kaum verborgen bleiben können. Daß er sich darauf verlassen dürfe, da Untermiete verboten sei,

könnten die betreffenden Gegenstände auch keinem Untermieter gehören, ist um so weniger anzunehmen, als ja das Verbot der Untermiete regelmäßig nicht zur Verbesserung der Rechtsstellung des Vermieters in diesem Sinne, sondern aus andern Überlegungen heraus ausgesprochen wird.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, daß sich in bezug auf die streitige Frage zwar aus dem Gesetzeswortlaut nichts Entscheidendes ergibt, daß aber dem Gericht der Schutz der Interessen des Untermieters hier eher als dringender erscheint als jener des Vermieters. *Dr. R. Sch.*

Der Vermieter hat bei Rückgabe der Wohnung ohne Verzug zu prüfen, ob der Mieter der Reinigungspflicht nachgekommen ist, und gegebenenfalls deren Mängel zu beanstanden

Es besteht keine Gesetzesbestimmung, die ausdrücklich vorschreiben würde, innert welcher Frist der Vermieter mangelhafte Reinigung der Wohnung durch den Mieter rügen müsse, wenn dieser die Wohnung räumt. Brunner vertritt in seinem bekannten «Mietrecht» (2. Aufl., S. 612) die Auffassung, es genüge, wenn der Vermieter die Schlüssel entgegennehme, und es sei Sache des Mieters, sich den Beweis für ordnungsgemäße Reinigung zu sichern, um sich gegen etwaige spätere Bemängelungen zu decken.

Das Obergericht des Kantons Zürich hatte als Kassationsinstanz über den Einzelrichter des gemeinsamen Schiedsgerichtes des Hauseigentümerverbandes und des Mietervereins der Stadt Zürich Gelegenheit, über diese Frage zu befinden. Dem Urteil (vom 27. Januar 1954, ZR 1954 Nr. 3) lag folgender Tatbestand zugrunde:

R. räumte am 26. März 1953 die Wohnung, ohne daß die Vermieterin den Reinigungszustand beanstandet hätte. In der dem früheren Mieter am 23. Juli 1953 zugestellten Abrechnung über dessen «Garantiedepot» belastete sie ihn jedoch mit Fr. 100.— für Nachreinigungsarbeiten. R. bestritt seine Ersatzpflicht und machte geltend, die Vermieterin habe einen allfälligen Anspruch verwirkt, weil sie den Reinigungszustand früher hätte beanstanden müssen.

Das Obergericht entschied — unter Hinweis auf ein bundesgerichtliches Urteil aus dem Jahre 1921, BGE 47 II Nr. 16 —, *den Vertragsbestimmungen über die Reinigungspflicht komme werkvertraglicher oder zumindest werkvertragsähnlicher Charakter zu*. Deshalb fänden auch die entsprechenden Bestimmungen über die Mängelrüge, Art. 367 ff. OR, Anwendung, so daß also der Vermieter verpflichtet ist, «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist», den Reinigungszustand zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden. Erhebt der Vermieter innerhalb dieses Zeitraumes, der somit ein kleiner ist, keine Beanstandungen, so darf der Mieter in guten Treuen annehmen, jener betrachte die Reinigung als genügend und eine Beweissicherung, deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, erübrige sich; dies um so mehr, als die Beweislast im Streitfalle dem Vermieter obliegt.

Da in unserm Falle die beklagte Vermieterin den Reinigungszustand in der Zeit vom 26. März bis zum 23. Juli nicht gerügt hatte, mußte in entsprechender Anwendung von Art. 370, Abs. 2, OR die vom Kläger vorgenommene Reinigung als genehmigt gelten, und die Beklagte konnte aus deren angeblichen Mangelhaftigkeit keine Ansprüche ableiten. *Dr. R. Sch.*

ALLERLEI TECHNISCHES

Berechnung von Annuitäten

Die Zeit ansehnlicher Barsubventionen an genossenschaftliche Bauvorhaben scheint, wenigstens für abschbare Frist, vorüber zu sein. Nicht aber trifft dies zu in bezug auf die Wohnungsnot. Die neunmalklugen volkswirtschaftlichen Ärzte stehen am Bett des von langer Krankheit heimgesuchten Patienten. Die Diagnose ist bald gestellt: Wohnungsnot, Wohnungsmangel, Wohnungsknappheit, zu hohe Mieten auf der einen, Vorkriegsmieten, Subventionen auf der anderen Seite.

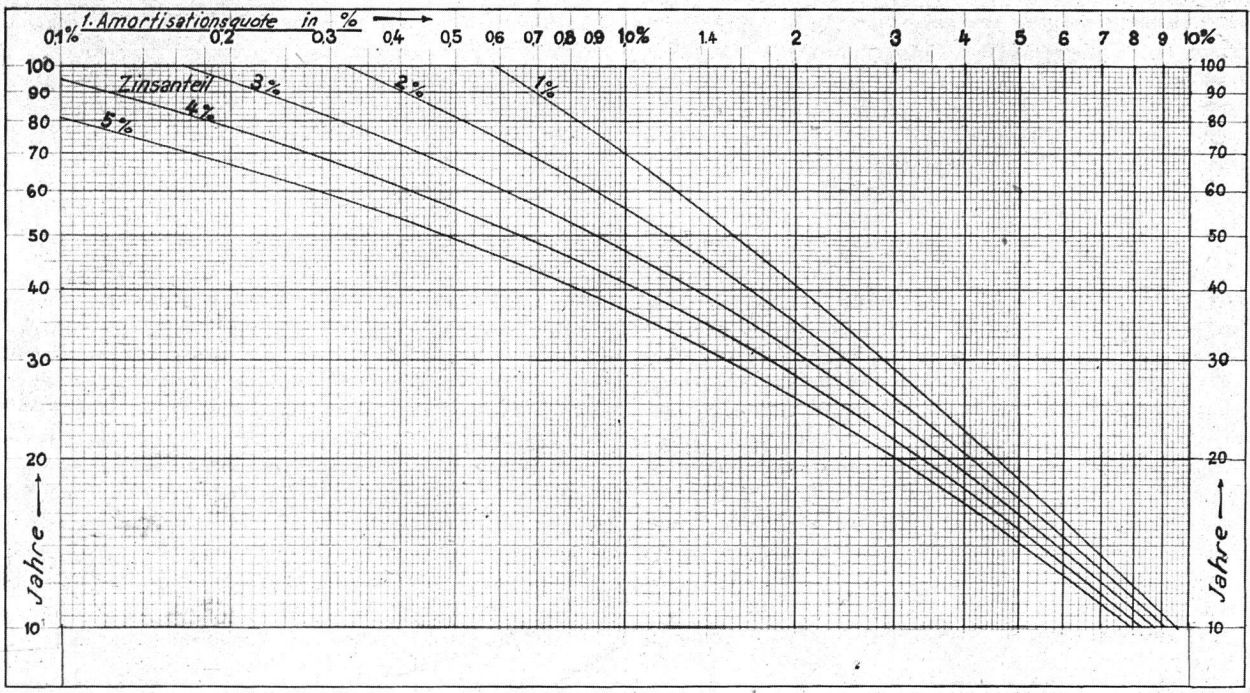
Der einfachste Weg ist versperrt. So sucht man denn krampfhaft nach weiteren Möglichkeiten und findet sie unter anderem in den Darlehen, mit und ohne Verzinsung, mit und ohne bestimmten Rückzahlungstermin. Man vergißt dabei allerdings eine Kleinigkeit. Es gilt nämlich auch und sogar ganz besonders unausweichlich auf finanziellem Gebiet die Tatsache, daß man den Bären nicht waschen kann, ohne sein Fell naß zu machen. Auf unsere Frage übertragen: Man wird den Wohnungsmangel kaum je aus der Welt schaffen können,

ohne in irgendeiner Form Opfer zu bringen. Bald sind es Barsubventionen, bald, wie oben erwähnt, bestimmte Formen von Darlehen, bald ein reduzierter Landpreis, bald Befreiung von Werkgebühren, bald auch Zuschüsse an die Mietzinse, bald wieder eine bestimmte Primitivität in der Ausführung von Wohnbauten. Kurz, irgendwo muß die «teure Pfeife» bezahlt werden.

Eines der Mittel, mit denen man nach Sistierung der Barsubventionen dem Wohnungsbau glaubt wesentlich helfen zu können, ist das Annuitätendarlehen. Diese Darlehensform besteht bekanntlich darin, die Schuldsumme durch gleichbleibende Jahresleistungen in einer zum voraus bestimmten Frist zu tilgen. Dabei sinkt der Zinsanteil mit wachsender Abzahlung immer mehr zurück, so daß gegen Ende der Abzahlungsfrist immer größere Tilgungen geleistet werden können. Der Vorteil bei dieser Methode der Schuldentilgung besteht offenbar darin, daß man mit gleichbleibender Leistung rechnen

Tafel zur Berechnung der Annuitäten

K. Straub.



und planmäßig tilgen kann und daß mit verhältnismäßig bescheidener Belastung eine fühlbare Entlastung erreicht wird.

Die obenstehende Tabelle soll nun eine approximative Berechnung von Annuitäten ermöglichen. Die Genauigkeit, die bei einer gezeichneten Tafel nie derjenigen einer rechnerischen Tabelle gleichkommen kann, ist dabei durchaus genügend groß. Einige Beispiele mögen die Verwendung der Tafel veranschaulichen.

Erstes Beispiel: Mit welcher Abzahlungsdauer muß gerechnet werden, wenn eine Schuld durch Annuitäten von 3,6 Prozent getilgt und mit 3 Prozent verzinst werden soll?

Anleitung: Die Amortisationsquote beträgt 0,6 Prozent. Man suche diesen Ansatz auf der oberen Skala, fahre von da senkrecht hinunter bis zum Kreuzungspunkt mit der 3-%-Zinskurve, von hier waagrecht zur senkrechten Skala der Jahreszahlen und findet 60,7 Jahre (genauer 60,6203).

Zweites Beispiel: Mit welcher Annuität muß gerechnet werden, wenn eine Abzahlungsfrist von 50 Jahren und Zinsfüße von 2, 3 und 4 Prozent in Frage stehen?

Anleitung: Man suche auf der Jahres-Waagrecht für 50 Jahre den Schnittpunkt je mit der Kurve für 2, 3 und 4 Prozent Zins und stelle auf dem oberen Tafelrand die notwendigen Amortisationsbeträge fest. Es sind dies für die fraglichen Zinsfüße 1,19 (genau 1,18), beziehungsweise 0,9 (0,887), beziehungsweise 0,65 (0,655), so daß die Annuitäten mit 3,18, beziehungsweise 3,887, beziehungsweise 4,655 Prozent angewendet werden müssen.

Drittes Beispiel: Wie unterscheidet sich die Amortisation bei Zinsfüßen von 2, 3 beziehungsweise 4 Prozent und einer Amortisationsquote von 1 Prozent, also bei Annuitäten von 3, 4, beziehungsweise 5 Prozent?

Anleitung: Man suche auf der mit 1,0 Prozent bezeichneten Senkrechten die Kreuzungspunkte mit den Kurven der Zinsfüße von 2, 3, beziehungsweise 4 Prozent und verfolge die betreffende Waagrechte bis zur Jahres-Senkrechten. Man erhält 56 (genau 55,48), beziehungsweise 47 (46,90), beziehungsweise 41 (41,04) Jahre.

Ein Nachteil der obigen Tafel besteht allerdings darin, daß es sich bei den Jahreszahlen wie auch bei den Amortisationsquoten um logarithmische Skalen handelt, deren Ablesung gelegentlich einige Mühe bereitet. Da die Tafel jedoch kein allzu enges Kurvennetz aufweist, wird man sich bald an die Ablesung gewöhnen.

Ein besonderes Problem, das hingegen hier lediglich erwähnt werden soll, wird sich stellen, wenn einmal, dank des Systems der Abzahlungshypotheken, eine bisher bestehende Belastung aufhört und die ganze Annuität frei wird. Wie sollen die neuen «Altwohnungen» mietzinsmäßig behandelt werden, und wem sollen die nun freiwerdenden Beträge zugute kommen? Den betreffenden dannzumaligen Mietern? Oder der ganzen Mieterschaft? Auch den vielleicht erst seit kurzem in den betreffenden Kolonie wohnenden Mietern? Diesen Fragen sollte man rechtzeitig nachgehen, so daß sie samt weiteren Problemen, die sich stellen werden, schon auf den Zeitpunkt der Neurégelung abgeklärt sind.

«Das Wohnen» verbreiten heißt für die Idee der Genossenschaft werben.
Baugenossenschaften, die «Das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren, erhalten
eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.