

# Rechtsfragen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

## **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.

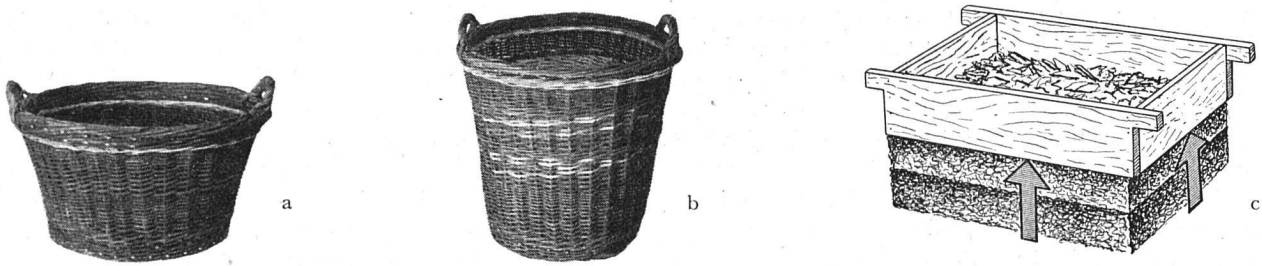
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **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.

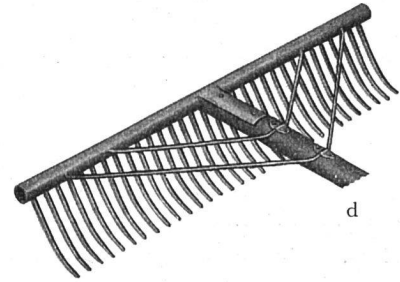
Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

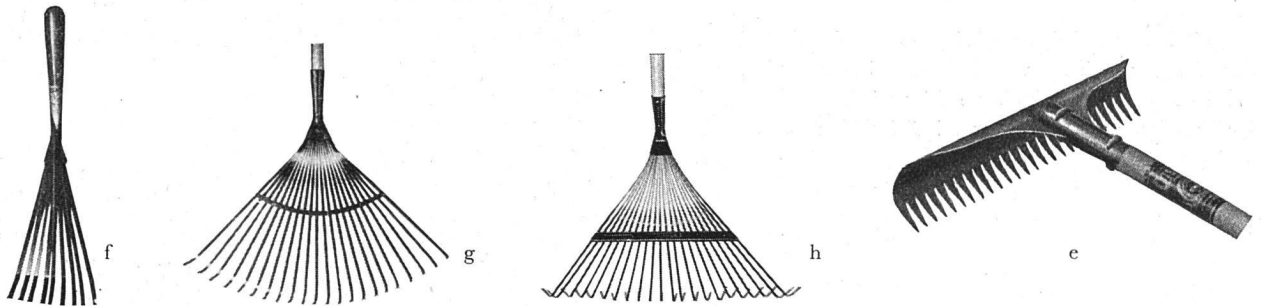


*Handliche Geräte zum «Lauben»*

- a Zaine aus rohem Weidengeflecht
- b Laubkorb faßt eine Unmenge Laub
- c Kompostrahmen erleichtert das Kompostieren im Freien
- d Rasenrechen Favorit mit engen Zinken
- e Praktischer Rasenrechen zum Reinigen des Rasens, auch für Steine und Moos
- f Handbesen Kolibri, eignet sich speziell zum Ausputzen von Blumenrabatten, Steingärten und Gehölzpartien
- g Laubwischer zum Sauberhalten der Gartenwege
- h Laubwischer in neuer, praktischer Form



Photos: Altdorfer, Samen, Zürich 47



**RECHTSFRAGEN**

**Entscheide über Fragen der Preisüberwachung**

**Rückerstattung von Unterhaltsaufwendungen des Mieters**

Gestützt auf die Verfügung der EPK vom 30. August 1950 hat die Vermieterin den Mietzins der Wohnung Z. um 10 Prozent erhöht. Unterhaltsarbeiten ließ sie keine ausführen. Der Mieter sah sich deshalb veranlaßt, ein Zimmer und den Korridor selbst zu renovieren. Das Einverständnis der Vermieterin hat er hiezu nicht eingeholt. Auf sein Drängen hin hat ihm die Vermieterin nachträglich die Kosten der Renovation des Zimmers vergütet, nicht aber jene von Fr. 150.40 des Korridors. In der Annahme, daß der Korridor

tatsächlich erneuerungsbedürftig war, verfügte die Kantonale Preiskontrollstelle, daß die Vermieterin dem Mieter die generelle Erhöhung bis zum Betrage von Fr. 150.40 zurückzuerstatten habe.

Die Eidg. Mietzinsrekurskommission hat diesen von der EPK bestätigten Entscheid mit folgender Begründung geschützt:

«Gemäß Art. 7 der Verfügung der EPK vom 30. August 1950 über Mietzinse für Immobilien kann die zuständige Amtsstelle auf Begehren des Mieters oder von Amtes wegen den um 10 Prozent erhöhten Mietzins rückwirkend auf den früheren Stand senken oder an die Erhöhung die Bedingung knüpfen, daß die Mietsache innert einer bestimmten Frist instandgestellt wird, wenn diese sich ganz oder teilweise in einem schlechten Zustand befindet. Die Vorinstanzen haben in Anwendung dieser Vorschrift eine Senkung des erhöhten Mietzinses im Betrage von Fr. 150.40 verfügt. Die Kompetenz zu einer solchen Maßnahme kann nicht bestritten werden. Da die Behörden die vollständige Rückgängigmachung

der generell bewilligten Erhöhung anordnen können, steht ihnen auch das Recht zu, eine solche Reduktion nur teilweise zu verfügen, wie dies im Falle der Beschwerdeführerin geschehen ist.

Bei dieser Sachlage wäre es nicht gerechtfertigt, den Mieter neben der Erhöhung von 10 Prozent, die doch gerade für die Deckung der erhöhten Unterhaltskosten gewährt wurde, auch noch die Renovation des Korridors tragen zu lassen, um so mehr als es sich dabei um eine ordentliche Unterhaltsarbeit handelt, die der Vermieterin obliegt. Die von den Vorinstanzen verfügte Reduktion der Mietzinserrhöhung im Umfange der Renovationskosten ist deshalb durchaus begründet und muß bestätigt werden.»

Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission vom 10. Juni 1955 i. S. M. B. in B. (MR 12 528).

*Eidg. Preiskontrollstelle — 26. August 1955*

### **Verjährung von vor (und seit) dem 1. 1. 54 begangenen Widerhandlungen gegen Preisvorschriften**

Die I. Strafkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich hat zur rubr. Frage folgendes ausgeführt:

«Mit Bezug auf den noch in Frage stehenden Tatbestand der Entgegennahme von Schwarzzahlungen (sc. von je Fr. 480.— am 11. Oktober 1951 und 1. Oktober 1952) ist der Verzeigte nicht geständig. Die Schuldfrage braucht jedoch in diesem Zusammenhang nicht geprüft werden, weil ohnehin aus rechtlichen Gründen Freisprechung zu erfolgen hat.

Der Einzelrichter hat angenommen, die in Frage stehende Übertretung sei verjährt. Der Ankläger bestreitet dies unter Verweisung auf einen Entscheid des Kriegswirtschaftlichen Straffappellationsgerichtes vom 6. Februar 1954 in Sachen gegen H. und Baugenossenschaft U.

Der Einzelrichter hat sich ausschließlich auf die Bestimmungen des Strafgesetzbuches gestützt und übersehen, daß der Bundesrat in der Verordnung vom 30. Dezember 1953 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechtes eine Übergangsbestimmung aufgenommen hat, Art. 48, Abs. 1, der gemäß nach den bisherigen Bestimmungen beurteilt wird, ob ein vor dem 1. Januar 1954, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung, erfolgtes Verhalten strafbar sei, wobei sich auch in diesen Fällen die Bestrafung nach den Art. 42 und 43 der Verordnung zu richten habe.

Diese Verordnung stützt sich auf Art. 6 und 14 des Bundesbeschlusses vom 10. Juni 1953 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle; Art. 14 räumt dem Bundesrat die Befugnis ein, die nötigen Ausführungsvorschriften zu erlassen; dazu gehören auch Übergangsbestimmungen, da sich bei Gesetzesänderungen immer auch Fragen des Übergangsrechtes stellen und die geordnete Anwendung des alten und des neuen Rechtes gesichert werden muß. Die Kompetenz des Bundesrates, solche Vorschriften zu erlassen, erscheint daher als gegeben.

Art. 48, Abs. 1, zit. VO besagt, daß die Frage, ob eine vor dem 1. Januar 1954 begangene Handlung rechtswidrig und strafbar sei, auf Grund des alten Rechtes, das heißt im vorliegenden Falle nach den in der Strafverfügung genannten Verordnungen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, beantwortet werde. Hinsichtlich der Bestrafung wird

dagegen auf das neue Recht verwiesen, nämlich die Art. 42 und 43 zit. VO. Art. 42 bedroht nun vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen mit Buße bis 2000 Fr., an welchen Höchstbetrag der Richter nicht gebunden ist, wenn der Täter aus Gewinnsucht handelt. Damit werden die in Frage stehenden Straftatbestände übergangsrechtlich zu Übertretungen im Sinne von Art. 101 StGB, welche Bestimmung gemäß Art. 333, Abs. 1 StGB auch hier gilt, während sie nach der vor dem 1. Januar 1954 geltenden Gesetzgebung Vergehen waren (Art. 9 der Verfügung Nr. 1 und Art. 3 der Verfügung Nr. 7 in Verbindung mit Art. 7, Abs. 1, des Bundesratsbeschlusses vom 17. Oktober 1944 über das kriegswirtschaftliche Strafrecht und die kriegswirtschaftliche Strafrechtspflege). Als Übertretungen müssen diese Tatbestände nach den Bestimmungen über jene Deliktsart behandelt werden, und es sind alle rechtlichen Folgerungen hieraus zu ziehen. Das hat zur Folge, daß die Verjährung nach Art. 109 und Art. 72, Ziff. 2, Abs. 2 StGB zu bestimmen ist, wonach eine Übertretung in einem Jahre, absolut in zwei Jahren verjährt. Dieses Ergebnis stimmt mit der strafrechtlichen Gesetzgebung und bewährter Lehre überein. Hafter betont, der Systematik des Strafgesetzes folgend, daß die Verjährung unter dem dritten Titel (Strafen, sichernde und andere Maßnahmen) behandelt, den Unterschied zwischen Strafausschließungsgründen und Strafaufhebungsgründen (Hafter Allg. Teil, S. 195 ff, S. 428 ff.). Zu den letzteren gehört die Verjährung; sie bewirkt, daß ein staatlicher Strafanspruch untergeht. Die Frage der Verjährung ist völlig unabhängig von derjenigen, ob in objektiver Hinsicht ein Straftatbestand erfüllt sei. Art. 48, Abs. 1 zit. VO unterscheidet denn auch zutreffend Strafbarkeit und Bestrafung.

Wäre die Frage nach den übergangsrechtlichen Bestimmungen des Strafgesetzbuches zu entscheiden, so wäre die Lösung die gleiche, denn nach Art. 337, Abs. 1 StGB finden die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Verjährung auch Anwendung auf eine vor dessen Inkrafttreten begangene Handlung, wenn es für den Täter das mildere ist. Dem gleichen Gedanken folgt auch der Bundesbeschuß vom 17. Oktober 1944 über das kriegswirtschaftliche Strafrecht und die kriegswirtschaftliche Strafrechtspflege (Art. 151). Sowohl das gemeine Strafrecht wie das Kriegswirtschaftsrecht werden vom Grundsatz beherrscht, daß im Übergangsrecht die mildere Norm anzuwenden sei. Auch der in Frage stehende Art. 48, Abs. 1 VO folgt diesem Gedanken.

Wenn demgegenüber das kriegswirtschaftliche Straffappellationsgericht ausführt, nach den bisherigen Bestimmungen sei darüber zu entscheiden, ob die Tat strafbar sei, das heißt, ob ein staatlicher Strafanspruch geltend gemacht werden könne, was die Frage in sich schließe, ob der staatliche Verfolgungsanspruch durch Verjährung untergegangen sei, so vermengt es Strafbarkeit im Sinne der Erfüllung einer Strafnorm mit der Frage, ob ein Strafanspruch untergegangen sei.

Da die beiden dem Verzeigten vorgeworfenen Schwarzzahlungen von je Fr. 480.— von ihm am 11. Oktober 1951 und 1. Oktober 1952 entgegengenommen worden sind, ist die absolute Verjährung von zwei Jahren in beiden Fällen eingetreten, der Verzeigte daher freizusprechen.»

Auszug aus Urteil der I. Strafkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 21. April 1955 i. Sa. Statthalteramt des Bezirkes Zürich gegen G. Ch. (MR 12 232).

*Eidg. Preiskontrollstelle — 26. August 1955*

## **Rückwirkende Aufhebung des 10%-Aufschlages wegen nachträglich eingetretenen schlechten Zustandes**

In einem Beschwerdefall machte der Hauseigentümer geltend, Art. 7 der Verfügung der EPK vom 30. August 1950 über Mietzinse für Immobilien sei nicht anwendbar, wenn der schlechte Zustand eines Mietobjektes erst *nach* der Vornahme des zehnpromzentigen Aufschlages eingetreten ist. Die Eidg. Mietzinsrekurskommission bemerkte hierzu:

«Dieser Argumentation kann die Mietzinsrekurskommission nicht folgen. Auch wenn zivilrechtlich für die Geltendmachung von Mängeln an der Mietsache bestimmte Fristen gesetzt sind, so kann doch gestützt auf Art. 7 der erwähnten Verfügung ein schlechter Zustand, der unter Umständen erst nach Vornahme des zehnpromzentigen Aufschlages eintreten

kann, jederzeit geltend gemacht werden. Mit einer im Zeitpunkt ihrer Vornahme berechtigten Erhöhung des Mietzinses wird preiskontrollrechtlich eine Einsprache für spätere Zeiten nicht ausgeschlossen. Vielmehr haben die zuständigen Behörden solche Bemängelungen zu prüfen und diejenigen Maßnahmen zu treffen, die sich aus den gesetzlichen Vorschriften ergeben.»

Bezüglich des Zeitpunktes, ab welchem die Senkung verfügt werden kann, ergibt sich aus dem Entscheid der Rekurskommission: Sofern nicht ermittelt werden kann, wann der schlechte Zustand eingetreten ist, muß auf das Datum der ersten Reklamation des Mieters abgestellt werden.

Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission vom 10. Juni 1955 i. S. E. S., Z. (MR 12 319).

*Eidg. Preiskontrollstelle – 26. August 1955*

## **VON MIETERN - FÜR DIE MIETER**

### **Genossenschaftstag 1955 bei der Baugenossenschaft Glattal: Kolonien Schwamendingen**

Schon lange vor dem Genossenschaftstag hatte sich die Koloniekommission unter der bewährten Leitung von Genosse Fritz Jakober bemüht, ein Programm zusammenzustellen, um Kindern und Erwachsenen einige nette Stunden der Unterhaltung und des Beisammenseins zu bieten.

Am Samstagnachmittag des 3. Juli 1955 setzte sich die frohe Kinderschar der Genossenschafter in Bewegung. Es waren so etwa 480 Kinder, welche frohen Herzens nach der Ziegelhütte wanderten. Um 14.30 Uhr begann der Chasperli mit dem Spiel: der Lügenpeter: wie man die Wahrheit lernt. Es war eine Freude, zusehen zu dürfen, wie selbst die Kleinsten mitgingen und durch lautes Ja oder Nein ihrer Meinung Ausdruck gaben. Dann kam die Verabreichung von einem Paar Wienerli, 1 Bürlü und Süßmost soviel das Herz begehrte. Hoffen wir, daß aus diesen Kindern dereinst überzeugte Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden.

Am Abend vereinigten sich dann 800 Erwachsene zu einem Tanz- und Unterhaltungsabend im Restaurant «Ziegelhütte». Das bekannte und beliebte Orchester Merry Club verstand es, durch zwei rassige Eröffnungstücke von Anfang an für gute Stimmung zu sorgen. Mit einigen netten Worten begrüßte Präsident Arnold Ackermann die Anwesenden und zeigte sich erfreut, unter einer so großen Genossenschafterfamilie zu weilen. Gerade diese Zusammengehörigkeit müsse allen ein weiteres Ziel sein, um für den Genossenschaftsgedanken zu kämpfen und zu werben. Mit der Überzeugung, daß seine Worte auf fruchtbaren Boden fallen werden, schloß er seine Rede und gab den Abend in die Hände des Conférenciers Adi Leemann aus Horgen. Dieser Künstler ist wahrhaftig ein Meister seines Métiers. Immer wieder von neuem erfreute

er die Teilnehmer mit seinen Einlagen. Wie er aber als Musikalclown die Leute zum Lachen brachte, muß man schon selbst gesehen haben. Die bekannten Gesangsparodisten HAWEMA trugen mit ihren fröhlichen und zum Teil ernsten Liedern viel zum guten Gelingen des Abends bei. Auch sie durften für ihre wirklich einmalige Klasse anhaltenden Beifall ernten. Zum Schluß vergessen wir natürlich nicht, die fünf VBZ-Mundharmonikaner zu erwähnen, die mit ihren Darbietungen mithalfen, den Abend zu verschönern, und die sich bestimmt auch überall sehen lassen dürfen.

Mit Tanzen, Lustigsein und Plaudern wurde es nur allzusehr schnell 2 Uhr morgens. Allgemein wurde bedauert, daß der schöne und gut gelungene Abend, zu dem auch Petrus ausnahmsweise sein Bestes gab, so schnell verflieg. Möge der Genossenschaftsgedanke weiterhin seine guten Früchte tragen.

*P. M.*

### **Wie man ein Kinderfest durchführt**

Die Baugenossenschaft «Süd-Ost» in Zürich (Siedlungen in Schwamendingen und Affoltern) hat am Sonntag, dem 21. August, ein wohl gelungenes Kinderfest durchgeführt. Da die gesammelten Erfahrungen auch andere Genossenschaften interessieren können, so wollen wir darüber einiges berichten.

Geplant war, das Kinderfest über den Rahmen eines bloßen Spielbetriebes hinauszuhoben. Der Vorstand konnte auf die tatkräftige Mithilfe der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zählen und verschiedene Firmen zum Mitmachen gewinnen: Einen Nachbarn für das kostenlose Überlassen einer Wiese, ein Baugeschäft für Bretter und Balken für die Spielanlagen, ein Schuhhaus für Ballone, Franz Carl Weber für eine Rutschbahn und eine Schaukel, eine Radiofirma für die Lautsprecheranlage, Globus für den Globi usw. Ferner stellten die Genossenschafter viel Material kostenlos zur Verfügung: Frauen nähten eine große Anzahl Stofftierchen für das Angel-fischen der Kleinen. Um die teilnehmenden Kinder vor fremdem Zuzug zu unterscheiden, wurde ein Festabzeichen abge-