Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 36 (1961)

Heft: 5

Rubrik: Briefkasten der Redaktion

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 25.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

AUS DER POLITIK

Generelle Mietzinserhöhung von 5 Prozent auf Altwohnungen

Gegen den Bundesbeschluß vom 21. Dezember 1960 über Mietzinse für Immobilien ist kein Referendum begehrt worden. Auf den 15. April 1961 hat daher der Bundesrat den erwähnten Bundesbeschluß sowie die Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung in Kraft gesetzt.

Die «Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung» soll, wie im offiziellen Communiqué erklärt wird, eine «neue, auf den Verfassungszusatz vom 24. März 1960 und den erwähnten Bundesbeschluß über Mietzinse für Immobilien gestützte Mietpreispolitik einleiten».

Wörtlich wird dann im Communiqué weiter erklärt: «Zur Normalisierung des Wohnungsmarktes soll die Mietpreiskontrolle entschlossener als zuvor schrittweise gelockert werden, soweit dies ohne wirtschaftliche Störungen und soziale Härten möglich ist. Um den unterschiedlichen Verhältnissen in den einzelnen Landesgegenden Rechnung tragen zu können, werden für die Lockerung zwei Wege geöffnet: Einerseits die Weiterführung der bisherigen Mietzinskontrolle mit der Möglichkeit von generellen Mietzinsaufschlägen sowie kategorienweisen, örtlichen und regionalen Freigaben, anderseits die Ersetzung der bisherigen Mietzinskontrolle durch eine Mietzinsüberwachung in einzelnen Kantonen beziehungsweise Teilen davon. Beide Systeme erstrecken sich grundsätzlich nur auf solche Objekte, die bisher noch der Kontrolle unterstanden (Baujahr 1947 und früher). Die Mietzinskontrolle wird zunächst überall im bisherigen Umfange weitergeführt. Dadurch wird eine klare Ausgangslage für die vorzunehmenden Lockerungen geschaffen. Als ersten Schritt enthält die Verordnung eine

generelle Bewilligung zu einer fünfprozentigen Mietenerhöhung.

Der Vermieter kann den bewilligten Aufschlag jedoch nur unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen beanspruchen. Er hat ihn dem Mieter auf amtlichem Formular mitzuteilen.»

In dem offiziellen Communiqué wird dann behauptet: «Die Erhöhung ist kostenmäßig durchaus vertretbar und zur Lokkerung unerläßlich. Zur allmählichen Annäherung der kontrollierten an die freien und überwachten Mieten werden weitere Aufschläge bis 1964 folgen müssen. Vom generellen Aufschlag darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn das Mietobjekt vom Eigentümer ordnungsgemäß unterhalten ist. Die Entlassung kleinerer Gemeinden aus der Mietzinskontrolle, die Freigabe der Mieten für gewisse Kategorien, zum Beispiel für teure Wohnungen oder Einfamilienhäuser, ebenso wie die Einführung der Mietzinsüberwachung in einzelnen Kantonen, kann erst erfolgen, wenn die Kantone die nötigen Abklärungen und Vorarbeiten vorgenommen haben.» Weiter heißt es:

«Die Mietzinsüberwachung

gestattet grundsätzlich die freie Mietzinsbildung, bietet jedoch Gewähr gegen Überbordungen. Es gilt deshalb eine Reihe von Vorbehalten. So kann der Mieter gegen jede mehr als 5 Prozent betragende Mietenerhöhung bei der Behörde Einsprache erheben. Ferner können offensichtlich übersetzte Erhöhungen von Amtes wegen rückwirkend gesenkt werden. Alle 5 Prozent übersteigenden Aufschläge sind den Behörden vom Vermieter auf einem zur Erleichterung zur Verfügung gestellten amtlichen Formular zu melden. Die Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes gelten bei der Mietzinskontrolle weiterhin wie bisher. Bei der Mietzinsüberwachung dagegen unterliegen alle Mietobjekte zwingend einem eingeschränkten Kündigungsschutz.»

Für die subventionierten Wohnbauten gelten diese Erlasse nicht.

BRIEFKASTEN DER REDAKTION

An U. M. in L.

An der Generalversammlung Ihrer Genossenschaft hat der Präsident mit Stichentscheid für die Erhöhung der Vorstandsentschädigung um 100 Franken gegenüber einem Antrag, nur 50 Franken mehr zu geben, entschieden. Sie sind der Auffassung, der Präsident könne nicht zweimal stimmen, und fragen, ob der Beschluß anfechtbar sei und was ich dazu sage, daß der Vorstand überhaupt für die Erhöhung, von der er profitiere, gestimmt habe.

Sie haben zu hundert Prozent recht. An der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme, auch der Präsident. Ein Stichentscheid kommt darum nicht in Frage. Ein Antrag, der nicht eine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinigt, gilt es abgelehnt.

In Ihrem Fall war jedoch nicht strittig, ob der Vorstand eine Entschädigung erhalten solle oder nicht. Es wurde nur über die Höhe der Entschädigung abgestimmt. Wenn beide Anträge abgelehnt worden wären, so hätte der Vorstand überhaupt keine Entschädigung mehr erhalten.

In solchen Fällen ist es Sache der Generalversammlung, zu bestimmen, was als Beschluß gilt. Sie kann zum Beispiel Hälmli ziehen oder eben den Präsidenten entscheiden lassen. Selbst wenn ein Formfehler gemacht worden wäre, so würde dies noch nicht zu einer Anfechtung des Beschlusses berechtigen, weil niemand geschädigt und niemand in seinen Rechten beeinträchtigt wurde.

Der Vorstand war offenbar der Auffassung, er habe etwas mehr verdient. Übrigens sagt der Volksmund: «Bescheidenheit ist eine Zier, doch weiter kommt man ohne ihr!»