

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 13 (1959)

**Heft:** 11: Mittel-, Spezial- und Hochschulen = Ecoles supérieures et professionnelles, universités = Secondary and advanced training schools, universities

## **Werbung**

### **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:** 08.02.2025

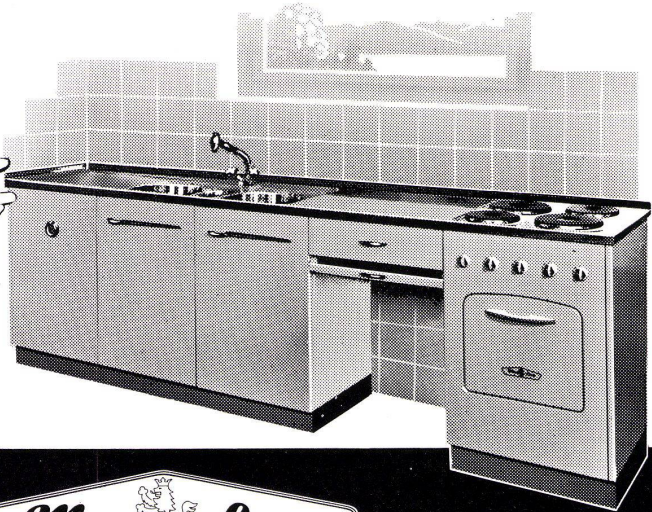
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Alles in Griffnähe...



Die **MENA-LUX-KÜCHENKOMBINATION** bildet eine perfekte Küchen-Einrichtung. Unter der rostfreien Chromstahl-Abdeckung mit 1 oder 2 Becken lassen sich einbauen: elektr. Kochherd, Kühlschrank, Boiler, Schrank mit Tablar oder Schubladen, Tüchli-Aufhänge-Vorrichtung, Arbeitsplatz etc. Die **MENA-LUX-Kombinationen** sind normalisiert und ihr rasches Montagesystem findet allgemein Anerkennung, vor allem aber bei Bau-Fachleuten.

**55 | 60 | 90**  
Breite | Tiefe | Höhe



**MENA-LUX**  
ist immer an der Spitze des Fortschrittes. Beweis dafür ist die beachtenswerte Verwirklichung des ersten schweizerischen Elektronen-Haushalt-Kochherdes.

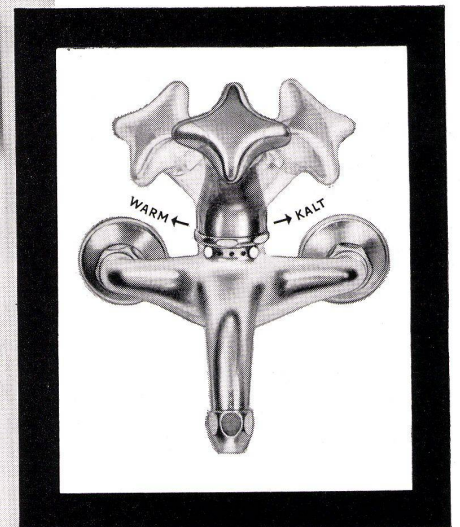
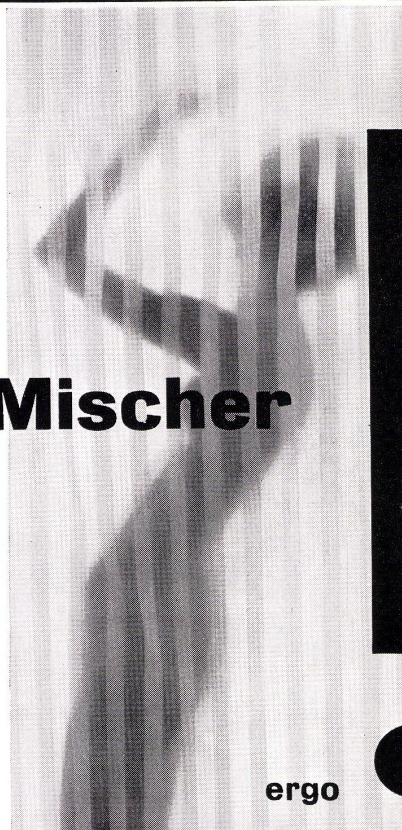
**Mena-Lux**

MENA-LUX A. G. MURTEN

**Die Badewanne allein  
macht noch kein Badezimmer!  
Es gehört noch vieles dazu.  
Auf die Frage nach der Armatur  
abergibt es nur eine Antwort:**

## egro 1-Griff-Mischer

- formschön ■ bequemer
- preisgünstiger
- vorteilhafter in jeder Hinsicht
- die ideale Lösung der  
Armaturenfrage in jedem  
modernen Baderaum!



ergo

**egro**

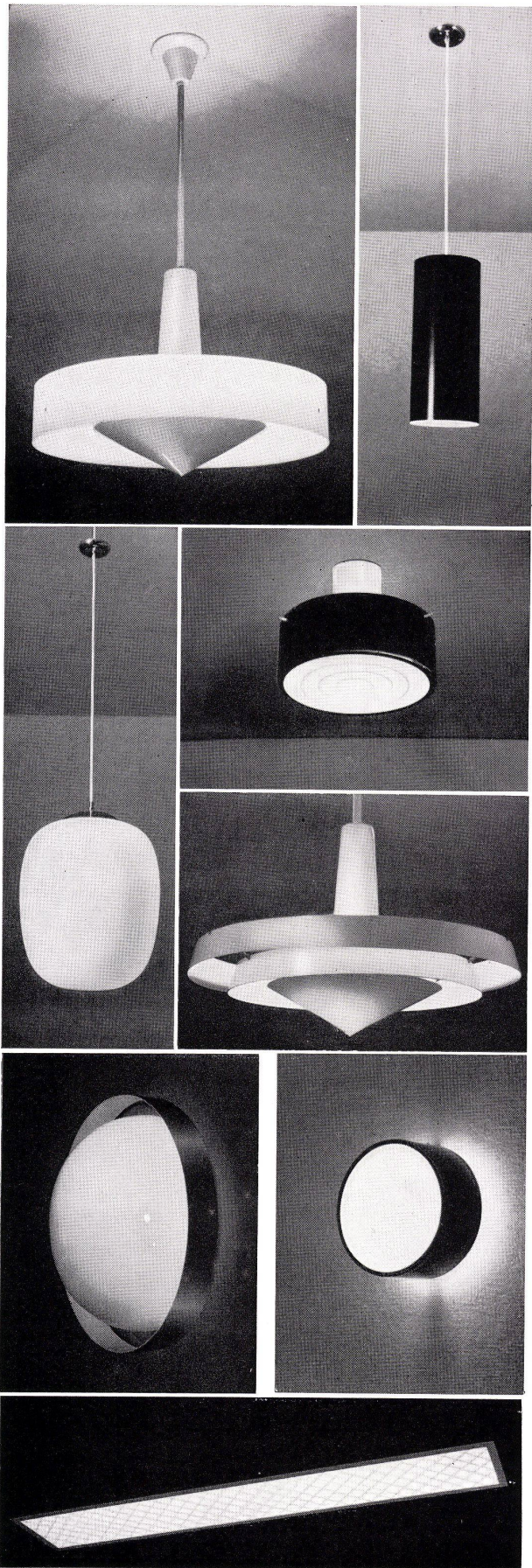


SANITAS AG. Sanitäre Apparate en gros

ZÜRICH Limmatplatz 7  
ST. GALLEN Sternackerstrasse 2

BERN Effingerstrasse 18  
BASEL 12 Kannenfeldstrasse 22





LICHT+FORM - Schulhauleuchten aus Aluminium, Plexiglas und Glas für alle Schulräume und Turnhallen. LICHT+FORM - Leuchten sind bekannt in allen Fachkreisen als zweckmäßig, formschön und preiswert.



**LICHT+FORM MURI-BERN**  
STANKIEWICZ-VON ERNST & CIE TEL. 031/4 47 11

Beleuchtungskörper-Fabrik und lichttechnisches Büro

Aus rechtlichen Überlegungen lehnt die Vereinigung das vorgeschlagene Gesetz über die Geschäftsmiete deshalb ab, sofern nicht wider Erwarten ein wirkliches Bedürfnis darnach nachgewiesen werden kann.

Dieses Bedürfnis ist vor allem in der deutschen Schweiz nicht nachgewiesen. Es ist zudem fraglich, ob nicht auch die Vorstöße aus der Westschweiz eher als ein von Frankreich inspiriertes Politikum denn als Ausfluß eines dringenden Wunsches der interessierten Kreise zu würdigen sind. So erachtet denn auch Professor Jeanprêtre in seinem Bericht den Erlaß zwar nicht für absolut notwendig, hingegen für nützlich. Ein Vergleich zwischen Frankreich und Deutschland muß uns aber veranlassen, auch die Frage der Nützlichkeit einer gesetzlichen Regelung der Geschäftsmiete zur Diskussion zu stellen. Frankreich kennt einen sehr weitgehenden Schutz der Geschäftsmiete, der alle Interessierten nicht befriedigt und dauernd revidiert werden muß. Die Prozesse und Streitigkeiten aus der Geschäftsmiete haben seither stark zugenommen; neue Geschäftshäuser werden kaum mehr gebaut; der jungen Generation ist die Eröffnung eines eigenen Geschäftes stark erschwert. Deutschland hat dagegen alle Sonderbestimmungen über die Geschäftsmiete wieder abgebaut und diese der Parteiautonomie anheimgestellt. Dank lebhafter Bautätigkeit ist der Markt der Geschäftsmiete heute entspannt.

Sollte sich nachträglich eine schweizerische Regelung der Geschäftsmiete doch als notwendig erweisen, was wir allerdings nicht erwarten, so dürfte sie keinesfalls über den von Professor Jeanprêtre ausgearbeiteten Entwurf hinausgehen. Abzulehnen wäre vor allem die Übernahme des Anspruches auf Erneuerung der Miete aus dem französischen Recht. Aber auch die vorgeschlagene gesetzliche Regelung bedürfte wesentlicher Änderungen. Als Kernstück sieht der Entwurf eine gesetzlich festgelegte, zwingende Mietdauer von fünf Jahren unter Ansetzung einer einjährigen Kündigungsfrist vor. Diese langfristige Mietdauer könnte zwar dem Berufsmann eine gedeihliche Entwicklung seines Geschäftes sichern. Gleichzeitig würden aber die Verfügungsfreiheit des Eigentümers und die Vertragsfreiheit empfindlich geschmälert. Wir haben deshalb in unserer Stellungnahme die Frage aufgeworfen, ob diese langfristige zwingende Bindung auf weite Sicht nicht dem Mieter so gut wie dem Vermieter zum Schaden gereichen könnte. Der Eigentümer würde die mehrjährige Mietdauer und ihre Risiken bei Abschluß der Miete in Rechnung stellen müssen.

Vor allem wäre aber auch zu befürchten, daß bei einer starren Einengung der Rechte des Eigentümers die Bautätigkeit in Geschäftsräumen zurückgehen würde. Aus diesen Befürchtungen wurde für den Fall des Erlasses des vorgesehenen Sondergesetzes eine Herabsetzung der gesetzlichen Mindestdauer der Miete auf drei Jahre beantragt. Der Gesetzesentwurf sieht weiter für die Geschäftsmiete die Aufhebung des Grundsatzes «Kauf bricht Miete» vor. Man könnte sich fragen, ob für den Fall, daß sich eine vermehrte gesetzliche Sicherung des Mieters von Geschäftsräumen aufdrängen würde, nicht durch eine allgemeine Umkehrung dieses im Obligationenrecht verankerten Grundsatzes der Erlaß eines Sondergesetzes überflüssig würde. Diese Revision des Obligationenrechtes würde aber sehr weitgehende Folgen nach sich ziehen. Für den Fall, daß eine Umwandlung dieses Grundsatzes in die Bestimmung «Kauf bricht Miete nicht» nur für die Geschäftsmiete realisiert werden könnte, wäre ihr der gesetzliche Anspruch des Mieters auf Vormerkung der Miete im Grundbuch wahrscheinlich doch vorzuziehen. Diese Vormerkung würde zudem dem Käufer eines Geschäftshauses die zuverlässige Orientierung über alle Mietrechte, die er zu übernehmen hätte, erlauben. Die im Entwurf vorgesehene Nichtigerklärung aller Vereinbarungen, die eine Abtretung der Geschäftsmiete ausschließen würde, ist abzulehnen. Dem Eigentümer sollte nicht zusätzlich zur Verlängerung der Mietdauer ein ihm mißliebiger Mieter aufgezwungen

werden können. Besondere gesetzliche Vorschriften über die unbeweglichen Einrichtungen, die der Berufsausübung des Mieters dienen, sind überflüssig, da sich diese Fragen bisher in der Regel vertraglich befriedigend lösen ließen.

Müßte das Bedürfnis nach einer gesetzlichen Regelung der Geschäftsmiete doch bejaht werden, so würde die sorgfältige Abklärung aller dieser Fragen zusätzliche Vorarbeiten bedingen. Aus diesem Grunde wurde der Antrag gestellt, von einer gemeinsamen Weiterbehandlung des Problems des vermehrten gesetzlichen Schutzes für den Mieter von Geschäftslokalen und der Gesetzgebung über die Einführung des Stockwerkeigentums abzusehen.

Ein allfälliger Gesetzesentwurf sollte zudem in einer Expertenkommission beraten werden, um allen interessierten Kreisen die Möglichkeit der Vertretung ihres Standpunktes zu gewähren.

P. Müller

## Ausschreibung und Bestellung von Stahlkonstruktionen

Wer beabsichtigt, eine Stahlkonstruktion zu erstellen, kann auf verschiedene Weise eine Stahlbaufirma zur Mitarbeit verpflichten. Der eine geht den Weg des Vertrauens, bestellt die Arbeit nach kurzer Besprechung bei einer befreundeten Firma und bezahlt nachher die Rechnung, ohne zu zögern. Der andere ist vorsichtiger. Er läßt sich von seinem Architekten und dem zugezogenen Ingenieur ein Projekt und ein sogenanntes Devis aufstellen mit einem Beschrieb der verlangten Leistungen und ausgeklügelten Bestimmungen, damit der Bauherr nicht übervorteilt werden kann. Mit diesen Unterlagen wird von möglichst vielen Werkstätten eine Offerte eingeholt und dem günstigsten Angebot der Zuschlag erteilt. Die Offerte bildet dann auch die Grundlage des Werkvertrages, in welchem die gegenseitigen Leistungen nochmals festgehalten werden.

Bei kleinen Aufträgen ist der zuerst beschriebene Weg sicher der angenehmste, vielleicht sogar der billigste. Gerade bei kleinen Aufträgen muß jede Firma eine verhältnismäßig große Stundenzahl für Verlustzeiten einkalkulieren; sie kann die Preise nicht knapp rechnen. In der Abrechnung «nach Aufwand» figuriert dagegen kein Posten mehr für Unvorhergesehenes.

Leider wird aber gerade bei kleinen Umbauten der Aufwand größer, als der Bauherr ursprünglich annahm. Wertvolle Arbeitsstunden sind vielleicht verlorengegangen, weil niemand die Detailausführung richtig vorbereitet hatte oder weil der Bauherr im einzelnen unschlüssig war. Auch das freundschaftlichste Verhältnis kann durch eine unerwartet hohe Rechnung getrübt werden. Die vorsichtige Firma wird daher immer in Form eines Dankbriefes den Auftrag mit genauer Präzisierung der zu leistenden Arbeit und Angabe eines oberen Richtpreises bestätigen.

Bei jedem größeren Bauvorhaben lohnt es sich aber für den Bauherrn, von mehreren Firmen Offerten einzuholen, um die leistungsfähigste Unternehmung zu ermitteln. Diese Ausschreibungen werden von den Stahlbaufirmen keineswegs als Schikane, sondern als Aufmunterung empfunden. Die Einladung zu einer Submission gibt ihnen Gelegenheit, sich im freien Wettbewerb miteinander zu messen und sich Rechenschaft über die eigene Konkurrenzfähigkeit zu geben.

Für den Bauherrn stellt sich dann die Aufgabe, die Offertbedingungen so zu beschreiben, daß keine unbrauchbaren Projekte ausgearbeitet werden und daß die einzelnen Varianten einwandfrei miteinander verglichen werden können. Andererseits soll aber dem Konstrukteur möglichst große Freiheit gelassen werden.