Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 4

Artikel: Notvorschriften des Bundes gegen Wohnungsmangel

Autor: H.P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100378

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

Mietzinsberechnung für Typ B

1. Hypothek	Fr. 11440.— à 4¼ %	= Fr.	486.20
2. Hypothek	Fr. 4400.— à 5½ %	= Fr.	242.—
Anteilscheine der Genossenschafter	Fr. 1760.— à 4 %	= Fr.	70.40
Amortisation 3% der 2. Hypothek		Fr.	132.—
Reparaturfond ½ % der Gebäudekosten		Fr.	65.—
Steuern, Brandassekuranz, Versicherung, Verwaltungsspesen und Wasserzins		Fr.	60.40
Jahreszins für Typ B		Fr.	1056.—

Der Preis für den m³ umbauten Raumes, ohne Land, Strassenbau, Zinsen und Verwaltungsspesen, beträgt Fr. 43.40.

Die Genossenschaft vermietet die Häuser ohne Gewinn. Der Abrechnungsbetrag bewegt sich im Rahmen des Kostenvoranschlages.

Notvorschriften des Bundes gegen Wohnungsmangel

(Botschaft des Bundesrates vom 17. Dezember 1928).

Zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Kriegs- und Nachkriegszeit hatte der Bundesrat die Verordnungen über Miet- und Wohnungsnot erlassen; mit Wirkung auf den 1. Mai und 1. November 1926 wurden sie gänzlich aufgehoben. Um für ausserordentliche Zeiten vorzusorgen und die Wiederkehr so schwerer Wohnungskrisen, wie sie grosse Teile, unseres Landes erlebt hatten, nach Möglichkeit zu vermeiden, ist von verschiedenen Seiten und besonders auch aus dem Schosse der Bundesversammlung die Prüfung der Frage durch den Bundesrat gewünscht worden, ob nicht durch eine Erweiterung unserer Gesetzgebung für Ausnahmezeiten ein Ausnahmezustand geschaffen und die rechtlichen Abwehrmassnahmen zum voraus bereit gestellt werden könnten. Diesem Wunsche ist der Bundesrat nachgekommen, indem er am 17. Dezember 1928 eine «Botschaft zu einem Gesetzentwurf betreffend Ergänzung des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts durch Notvorschriften gegen Wohnungsmangel» der Bundesversammlung vorgelegt hat. Dieser eingehend begründete Bericht befasst sich nur mit den Postulaten auf Erlass rechtlicher Vorschriften nicht aber mit der Frage, ob und wie der Bund durch finanzielle Leistungen zur Förderung des Wohnungsbaues beitragen könnte. Diese Materie (Postulat Weber und Postulat Sträuli) sollen in einer besonderen Vorlage behandelt werden.

Die Botschaft erörtert in einem ersten Abschnitt in eingehender Weise die Kompetenzen und Befugnisse, welche die Kantone unter dem derzeitigen Rechtszustand zur Verhinderung oder Milderung von Krisen oder Misständen auf dem Wohnungsmarkt bereits besitzen. Der Bundesrat äussert sich u. A. dahin, dass die Kantone den amtlichen Wohnungsnachweis mit Meldepflicht einführen und ferner den Mietzinswucher besonders bestrafen könnten; die Wucherparagraphen der kantonalen Strafgesetze hätten sich nicht als taugliche Repression gegen Mietzinswucher erwiesen, weshalb in den bundesrätlichen Notvorschriften von 1920 dessen besondere Bestrafung durch Verordnungsnorm vorgesehen worden war. Dagegen sind die Kantone zum Erlass von eigentlichen Mieterschutz-Vorschriften nicht zuständig.

Der Bundesrat ist grundsätzlich der Auffassung, dass für normale Zeiten und Verhältnisse die bisherige Gesetzgebung genügt; eine eigentliche Wohnungsgesetzgebung zu schaffen, dafür liege ein Bedürfnis nicht vor. Mit einer solchen Wohnungsgesetzgebung würde der Bund eine neue Aufgabe übernehmen, die grundsätzlich den Kantonen und Gemeinden verbleiben könne und solle. Es müsse eigentlich nur für abnormale Zeiten vorgesorgt werden. Erfahrungsgemäss trete die Krise in den einzelnen Gegenden verschieden auf. Die Wohnungsnot wird in grösseren Städten und Industriezentren am heftigsten in Erscheinung treten, die ländlichen und gebirgigen Regionen mit vorwiegend bäuerlicher Bevölkerung dagegen werden von ihr weniger berührt; sie kann sogar ganze Kantone verschonen. So sind vier Kantone (Uri, Nidwalden, Appenzell i/Rh und Wallis) ohne jede Anwendung der bundesrätlichen Notvorschriften ausgekommen und in den übrigen Kantonen war deren Anwendung örtlich und zeitlich mannigfach abgestuft.

Da man in der vergangenen Krisenzeit mit dem System, die ausserordentlichen Massnahmen des Bundes nicht als allgemein gültige Vorschriften zu erlassen, sondern sie den Kantonen bloss zur Verfügung zu stellen, gute Erfahrungen gemacht hatte, kommt der Bundesrat zur Wahl gleichen Vorgehens für die zu beschliessenden Massnahmen. Er äussert sich hierüber folgendermassen: «Das nämliche Verfahren rechtfertigt sich auch heute. Wie es keinen Sinn hätte, im Gegenteil nur schädlich wirken könnte, die für den kranken Organismus bestimmte und heilsame Medizin dem Gesunden zu verabreichen, wird man auch nicht mit Rücksicht auf einen vielleicht bloss in lokaler Begrenzung notwendigen rechtlichen Eingriff das übrige, unter normalen Verhältnissen stehende Land denselben Massnahmen unterwerfen. Denn das Sonderrecht bringt leicht störende Rückwirkungen mit sich, die zwar dann hingenommen werden müssen, wenn sie zur Verhütung grössern Uebels unvermeidlich sind, die jedoch nicht ohne wirkliche Notwendigkeit in das Rechtsleben getragen werden sollen. Der Bundesgesetzgeber wird also gut daran tun, keinen Zwang auszuüben, sondern sich mit der Erteilung einer Ermächtigung zu begnügen, in deren Rahmen die Kantone die Ausnahmevorschriften für ihr Gebiet oder für Teile desselben in Kraft setzen können. Auch diese Methode der Rechtssetzung im Verhältnis von Bund und Kantonen ist ja unserer Gesetzgebung schon bekannt; wir verweisen wiederum auf den Rechtsstillstand und die Notstundung im Betreibungsrecht.

Am zweckmässigsten dürfte es sein, die Umschreibung der Voraussetzungen unmittelbar dem Zweck der Vorschriften anzupassen und von «Zeiten starken Wohnungsmangels» zu sprechen, ohne also darauf Rücksicht zu nehmen, auf welche Ursache die Erscheinung zurückzuführen ist. Starken Wohnungsmangel würden wir annehmen, wenn das Angebot an Wohnräumen so bedeutend hinter der Nachfrage zurückbleibt, dass das Missverhältnis sich bereits in einem Hinaufschnellen der Mietzinse auszuwirken beginnt, wenn auch vielleicht nicht schon von einer eigentlichen Wohnungsnot gesprochen werden muss; es ist besser, eingreifen zu können, bevor das Uebel sich zur Notlage gesteigert hat. Dass es sich um eine Erscheinung von längerer Dauer handeln muss, braucht wohl nicht gesagt zu werden und wird sich von selbst ergeben; die Erfahrung zeigt, dass regelmässig die Deckung eines einmal vorhandenen Fehlbetrages an Wohnungen erheblicher Zeit bedarf, da sie weniger durch Abwanderung der Bevölkerung als durch Erstellung neuer Wohnungen herbeigeführt wird.»

Bei der Prüfung der Massnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels kommt der Bundesrat auf die Frage der Limitierung des Hypothekarzinses zu sprechen, welchen Eingriff er aber verwirft wegen der Rückwirkungen auf die Hypothekargläubiger. Es würden weitere Kreise in Mitleidenschaft gezogen, das Gleichgeicht der gegenseitigen Verbindlichkeiten würde gestört und am Ende würde ein Uebel mit einem andern, nicht weniger schlimmen bekämpft. Die Einrichtung des Instituts des Stockwerkeigentums lehnt er auch ab und die Verpflichtung von Unternehmern zur Sorge für die Wohnungen ihrer Arbeiter ist nicht durchführbar, weil sie nicht tragbar ist. Ebenso will er von der amtlichen Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen, d. h. der Beschlagnahme, absehen, da die Schwierigkeiten der Durchführung mit dem praktischen Nutzen in keinem richtigen Verhältnis steht.

Dagegen empfiehlt der Bundesrat, Vorschriften zu erlassen, welche eine Verminderung des vorhandenen Wohnraumes durch Abbruch von Wohnhäusern oder durch Umbau oder sonstige Verwendung von Wohnräumen zu einem andern Zweck zur Folge haben, da den Kantonen

offenbar die Kompetenz zum Erlass solcher Normen nicht zusteht. Er sieht die Einfügung einer auf Zeiten starken Wohnungsmangels zugeschnittenen Ermächtigungsnorm zuhanden der Kantone durch Einschiebung eines Art. 703bis in das Zivilgesetzbuch vor. Die kantonalen Ausführungsvorschriften bedürfen aber der Genehmigung des Bundesrates, dem eine Kontrolle über den Inhalt und über das Vorhandensein der Voraussetzungen zur Anwendung des Ausnahmerechtes zustehen soll. Die Kantone müssen ferner die Inkraftsetzung des Ausnahmerechtes von vorneherein befristen.

Vorschriften über eine zeitliche Beschränkung der Weiterveräusserung von Liegenschaften hält der Bundesrat nicht für nötig, da nur 5 Kantone von den gleichartigen Notvorschriften von 1920 Gebrauch gemacht hatten. Sollte deren Erlass doch gewünscht werden, so könnte dies durch Aufnahme eines Art. 218bis ins Obligationenrecht geschehen, wofür in der Botschaft folgender Vorschlag gleichsam als Eventualantrag gemacht wird?

«Die Kantone können auf dem Wege der Geestzgebung vorschreiben, dass durch Kauf, Tausch, Ersteigerung oder Schenkung erworbene Grundstücke, die Wohnbauten enthalten oder sich zu Bauzwecken eignen, vom Erwerber nicht vor Ablauf einer bestimmten Frist ganz oder teilweise weiterverkauft werden dürfen.

Die Kantone sind dabei an folgende Bestimmungen gebunden:

1. Das Verbot des Weiterverkaufs darf nicht über drei Jahre von dem Zeitpunkte an dauern, wo das Grundstück dem Erwerber zu Eigentum übertragen worden ist.

2. Das Verbot darf keine Anwendung finden auf die Erwerbung oder Veräusserung von Grundstücken durch den Bund, den Kanton oder die Gemeinde sowie auf Grundstücke, die sich in vormundschaftlicher Verwaltung befinden oder die im Betreibungs- oder Konkursverfahren versteigert werden.

3. Die zuständige Behörde soll einen frühern Verkauf da gestatten dürfen, wo wichtige Gründe ihn rechtfertigen, wie namentlich, wenn jede Spekulationsabsicht ausgeschlossen erscheint oder wenn Bauland zum Zwecke der Erstellung von Wohnbauten parzelliert wird.

Ein Verkauf, der diesen Vorschriften zuwiderläuft, ist nichtig und gibt kein Recht auf Eintragung in das Grundbuch».

In Zeiten von Wohnungkrisen wird sich das Bedürfnis ergeben, vor allem einer übertriebenen Steigerung der Mietzinse entgegenzutreten und eine Beschränkung des Kündigungsrechtes vorzunehmen. Von allen Formen der Bekämpfung der Mietnot, wie sie die verschiedenen Staaten durchführten, hat sich die bei uns auf Grund der ausserordentlichen Vollmachten angewandte Methode im ganzen als die beweglichste und mildeste erwiesen, die auch auf die Schonung des Hausbesitzes bedacht war. Starre und schablonenhafte Vorschriften, wie das absolute Verbot der Mietzinserhöhung oder das Verbot der Kündigung oder die Bestimmung eines festen Mietzinszuschlages sind zu verwerfen. Grundsätzlich soll die Ordnung des Mietverhältnisses den Parteien überlassen bleiben; dem Mieter ist aber gegen offenbare Ausbeutung der Schutz der Behörde zur Verfügung zu stellen. Die Einsetzung ständiger Mietschiedsgerichte erachtet der Bundesrat nicht für nötig; und der Bund wäre hiezu auch nicht zuständig. Das Wesentliche liegt darin, dass im Notfalle die Möglichkeit der Festsetzung von Abweichungen vom ordentlichen Mietvertragsrechte (Art. 253—274 OR) besteht. Den Kantonen kann dann überlassen bleiben, ob sie die Anwendung des Sonderrechtes den ordentlichen Gerichten oder besonderen Instanzen übertragen wollen.

Der Bundesrat schlägt nun die Aufnahme eines neuen Art. 274bis ins Obligationenrecht vor unter den gleichen Beschränkungen wie bei der Ergänzung des ZGB. Er will dabei die Kantone in Zeiten starken Wohnungsmangels zur Einführung von Mietvorschriften ermächtigen, aber immerhin nur innert gewissen Grenzen. Das Kündigungsrecht des Vermieters soll nicht angetastet werden, dafür wird ihm aber der Anreiz zu einer Kündigung zwecks Mietzinserhöhung genommen, indem im Falle eines Mieterwechsels der Mietzins nur mit behördlicher Genehmigung erhöht werden darf; die Prüfung des Mietzinses soll von Amtes wegen eintreten. Dagegen ist bei fortdauerndem Mietverhältnis vorgesehen, dass eine behördliche Nachprüfung einer Mietzinssteigerung nur auf Begehren des Mieters stattfinden soll. Der Mieter kann den Mietwert des Objektes besser beurteilen als der neu Einziehende; nimmt er den Mietzins an, so besteht kein Grund für ein behördliches Einschreiten. Damit scheint nach der Botschaft ein hinreichender Schutz des Mieters ohne unnötige Belästigung des Vermieters erreicht zu werden.

Für die Bemessung des Mietzinses werden die Kantone die nötigen Normen aufstellen. Bundesrechtlich soll nur vorgeschrieben sein, dass dem Vermieter in jedem Falle unter Berücksichtigung der ihm auffallenden Lasten, insbesondere der Hypothekarzinse, mindestens der Anspruch auf angemessene Verzinsung des Anlagekapitals gewährt werden muss. Uebrigens soll nicht bei jeder geringfügigen Abweichung, sondern nur bei offenbarem Missverhältnis im Mietzins dem Mieter ein Anspruch auf behördliche Ueberprüfung zustehen.

Zum Schlusse erklärt der Bundesrat, dass er nur mit Bedenken den Erlass von Ausnahmevorschriften empfehle. Die gemachten Erfahrungen legen es aber nahe, für die Zukunft vorzusorgen, damit bei schweren Krisen rasch geholfen werden könne. Den Bedenken von Seiten der Hauseigentümer sei entgegenzuhalten, dass die Folgen von Wohnungsnot kulturelle und soziale Einbussen bedeuten, denen gegenüber die Einbussen bei Wohnungsüberfluss nur ökonomischer Art seien, die daher gegenüber den andern zurücktreten können.

Der Bundesrat schlägt danach die Aufnahme folgender Bestimmungen ins ZGB und OR vor: Art. 703bis Zivilgesetzbuch:

In Zeiten starken Wohnungsmangels bleibt es den Kantonen vorbehalten, mit Zustimmung des Bundesrates auf dem Verordnungswege im ganzen Kanton oder in Teilen desselben auf bestimmte Frist den Abbruch von Wohnhäusern sowie den Umbau und die Verwendung von Wohnungen und Wohnräumen für andere Zwecke zu verbieten.

Ausnahmen sind auf Gesuch zu bewilligen, wenn eine dringende Notwendigkeit sie rechtfertigt oder wenn für die wegfallenden Wohnräume Ersatz geschafft wird.

Der Kanton ordnet das Verfahren und ist befugt, Zwangsmassnahmen zu treffen, wenn der Eigentümer dem Verbot zuwiderhandelt oder bei Ablehnung der Bewilligung sich weigert, die Räume zu Wohnzwecken zu verwenden.

Die kantonalen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundesrates.

Art. 274bis Obligationenrecht:

In Zeiten starken Wohnungsmangels bleibt es den Kantonen vorbehalten, mit Zustimmung des Bundesrates auf dem Verordnungswege für den ganzen Kanton oder für Teile desselben auf bestimmte Frist Vorschriften für die Bemessung des Mietzinses zu erlassen, die jedoch dem Vermieter unter Berücksichtigung der ihm auffallenden Lasten, in allen Fällen mindestens den Anspruch auf angemessene Verzinsung des Anlagekapitals gewährleisten müssen.

Macht der Kanton von der Ermächtigung Gebrauch, so ist eine mit dem Wechsel einer Mietpartei verbundene Mietzinserhöhung von Amtes wegen, eine bei Erneuerung des Vertrages vom Vermieter erklärte Mietzinserhöhung auf Begehren des Mieters behördlich zu überprüfen und herabzusetzen, wenn und soweit sie mit dem der Vorschrift entsprechenden Mietzins in einem offenbaren Missverhältnis steht.

Der Kanton bezeichnet die zur Ueberprüfung des Mietzinses zuständige Behörde und ordnet das Verfahren. Auf die Anrufung dieser Behörde kann nicht zum voraus verzichtet werden.

Die kantonalen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundesrates.

Man wird diesen wohlabgewogenen Vorschlägen, welche die Wiederholung schwerer Krisen oder wenigstens ihre Abschwächung bezwecken, die Berechtigung und Unterstützung nicht versagen können. H. P.