

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 27 (1952)
Heft: 1

Artikel: Entscheide über Fragen der Preisüberwachung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102325>

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: 06.05.2025

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

Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

Verkehrswertberechnung für Villen

Für eine seit 1934 nicht vermietete Villa setzte die kantonale Preiskontrollstelle einen Mietzins von 2250 Franken fest, der von der EPK auf 2592 Franken heraufgesetzt wurde. Der Entscheid wurde vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement und grundsätzlich auch vom Gesamtbundesrat bestätigt.

Nach den Erwägungen des Gesamtbundesrates gilt die bisher angewandte Methode der Berechnung des Verkehrswertes auch für Villen. Als Verkehrswert gilt mit anderen Worten ein Zwischenwert aus Realwert und Ertragswert, beide bezogen auf dasselbe Stichtagsdatum, wobei aber dem Ertragswert ein größeres Gewicht – in der Regel ein vierfaches – als dem Realwert beizumessen ist.

(Entscheid des Gesamtbundesrates vom 29. September 1951 in Sachen C. R. in G.)

Keine Abschöpfung des widerrechtlichen Vermögensvorteils gegenüber Erben und Dritten, wenn der Verantwortliche gestorben ist.

Der Beschuldigte G. hatte als Verwalter einer der O.-Immobilien AG gehörenden Liegenschaft verschiedene Mietzinse widerrechtlich erhöht. Da er im Verlaufe des Strafverfahrens starb, wurde die Strafverfolgung eingestellt, die Immobilien AG dagegen zur Rückerstattung des unrechtmäßigen Gewinnes von 600 Franken verurteilt.

Der Einzelrichter des Strafappellationsgerichtes hob auf die Berufung der Immobilien AG hin dieses Urteil mit folgender Begründung auf:

Der Umstand, daß es sich nicht um eine Wegsteuerung des Gewinnes gegenüber den Erben des Verstorbenen (vgl. Urteil Strafappellationsgericht vom 5. Juli 1946 in Sachen Erben Fischer; siehe Sammlung grundsätzlicher Entscheide Nr. 8/47), sondern gegenüber Dritten (einer AG) handle, sei für die zu entscheidende Frage ohne Bedeutung. In beiden Fällen sei Voraussetzung für die Abschöpfung, daß eine durch das ordnungsgemäß durchgeführte Strafverfahren ge-

gen die schuldige Person festgestellte objektive Widerhandlung vorliege. Wenn diese Feststellung wegen des Todes des Beschuldigten nicht gemacht werden könne, müsse die Abschöpfung des Gewinnes unterbleiben.

(Urteil Nr. 9480 a/kr Nr. 501059 des Einzelrichters des kw.Strafappellationsgerichtes vom 7. Juli 1950 in Sachen O.-Immobilien AG.)

Gen. Mietpreiserhöhung laut Vf EPK vom 30. August 1950 und Lastendeckungsprinzip

Für eine Liegenschaft betrug der Stichtagsmietzins 1939 31 932 Franken. In dieser Höhe wurde der Ertrag vom EVD im Jahre 1945 bestätigt. Später wurden für einen Umbau und für Modernisierung unter anderem 77 500 Franken wertvermehrend ausgegeben. Die EPK hat anlässlich der Mietzinsfestsetzung nach dem Umbau eine detaillierte Lastenrechnung durchgeführt und die Liegenschaftslasten mit rund 35 000 Franken festgestellt. Es wurde ein gleich hoher Gesamtertrag bewilligt und neu verteilt. Der Entscheid wurde vom EVD und vom Gesamtbundesrat bestätigt. In der Beschwerde an den Gesamtbundesrat hat sich die Eigentümerin auch auf die Vf vom 30. August 1950 berufen und geltend gemacht, daß sie auf alle Fälle Anspruch auf eine Erhöhung von 10 Prozent habe. Bei Berechnung der zehnprozentigen Mietzinserhöhung vom Stichtagertrag neben der auf Grund des wertvermehrenden Aufwandes zulässigen Erhöhung oder bei Berechnung der zehnprozentigen Mietzinserhöhung außerhalb der Lastenrechnung hätte sich ein höherer Gesamtertrag ergeben. Der Bundesrat hat zu dieser Frage folgendes ausgeführt:

«Die Verfügung der EPK (vom 30. August 1950) will das Lastendeckungsprinzip nicht aufheben. Wo der Gesamtmietzins, wie im vorliegenden Fall, in anderem Zusammenhange speziell festgesetzt wird, kann die generelle Erhöhung nach der Verfügung vom 30. August 1950 nicht auch noch vorgenommen werden.»

(Entscheid des BR in Sachen G. P. MR 8057.)

(Mitgeteilt von der Eidg. Preiskontrollstelle.)

Ein deutscher Genossenschafter zum Wohnungsbau in der Schweiz

Als Abschluß des Verbandstages 1951 der Bayerischen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Lindau fand eine Fahrt in die Schweiz zum Studium der neuesten Zürcher Wohnungsbauten statt. Stadtbaurat Hörold, der als Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Bad Kissingen daran teilnahm, gibt folgenden Bericht von seinen Eindrücken:

Die vom Stadtbauamt der Stadt Zürich ausgezeichnet vorbereitete Rundfahrt führte die Teilnehmer in kleinen Gruppen unter sachkundiger Führung durch etwa zwölf in den Außenbezirken der Stadt Zürich liegende «Wohnkolonien». Dazu wurde erklärt, daß in der Schweiz keine ausgesprochene Wohnungsnot mehr besteht, für die einfacheren Bevölkerungsschichten dagegen ein Mangel an billigen Wohnungen. Große und teure Wohnungen stehen im allgemeinen zur Verfügung. Um dem Mangel an sogenannten billigen Wohnungen zu steuern, fördert der Schweizer-Bund, ähnlich wie die westdeutsche Bundesrepublik, den «sozialen Wohnungsbau», allerdings unter andern Bedingungen und Voraussetzungen. Im Gegensatz zu dem sozialen Wohnungsbau bei uns, der auf der Kostenmiete beruht, geht der schweizerische von der bei uns

bis dahin üblichen absoluten Miete aus. Folgerichtig werden daher von vornherein vom Schweizer-Bund verlorene Zuschüsse bereitgestellt, die in den ersten Nachkriegsjahren etwa 25 Prozent der Gesamtbaukosten betragen, die aber heute durch die erheblichen Preiserhöhungen der Baustoffe und der Löhne während des letzten Jahres bis auf 40 Prozent bei den neuesten Wohnungsbauten gestiegen sind. Die erste Hypothek mit etwa 65 Prozent der dann verbleibenden Baukosten stellen Bankinstitute zu den für die Schweiz üblichen Zinssätzen von 3½ Prozent und ½ Prozent Tilgung, die zweite Hypothek mit 29 Prozent die Stadt beziehungsweise der Kanton zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung. Den Rest von 6 Prozent muß die Genossenschaft beziehungsweise Baugesellschaft bereitstellen. Als Quadratmeterpreis für das unerschlossene Gelände wurden 18 bis 28 Franken genannt, bei einem heutigen Kubikmeterpreis umbauten Raumes von 99 bis 102 Franken (bei uns etwa 40 bis 42 DM). Dabei ergeben sich bei einer Rendite von 6 Prozent Mieten von 1300 bis 1600 Franken pro Jahr für eine Dreizimmerwohnung mit rund 75 Quadratmetern, beschränkt auf Bevölkerungsschichten mit einem Einkommen bis zu 10 000 Franken, dazu 600 Franken für jedes