

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 32 (1957)
Heft: 3

Rubrik: Allerlei

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>

Zulässigkeit von Höchstmietzinsen bei einzelzimmerweiser Vermietung

An M. R., Solothurn. Es ist, wie Sie vermuten. Einzelzimmer sind zwar von der Preiskontrolle ausgenommen, aber man kann nicht einfach die Kontrolle umgehen, indem man die Wohnung einzelzimmerweise vermietet. Wir geben Ihnen nachstehend den diesbezüglichen Entscheid der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission.

Nachdem durch die Verfügung der EPK vom 7. September 1950 über Mietzinse für möblierte Einzelzimmer und Ferienwohnungen die Festsetzung der Mietzinse für möblierte Einzelzimmer freigegeben worden war, vermietete eine Hauseigentümerin die Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock ihrer Liegenschaft einzelzimmerweise und möbliert. Im Jahre 1954 setzte die zuständige Mietpreiskontrollstelle höchstzulässige Mietzinse fest. Die Vermieterin beanstandete die Unterstellung der in Frage stehenden Objekte unter die Mietpreiskontrolle. Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission führte hiezu folgendes aus:

«... In Art. 2 der Verordnung vom 30. Dezember 1953 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechtes, in welchem die Ausnahmen von der Mietzinskontrolle einzeln aufgeführt sind, werden die in üblicher Weise vermieteten möblierten Einzelzimmer genannt. Zwischen diesem Wortlaut und dem Text des Grunderlasses besteht insofern eine Verschiedenheit, als im Bundesbeschluß die Freigabe der möblierten Einzelzimmer ohne Zusatz statuiert ist, während in der Verordnung die Worte: 'in üblicher Weise vermietet' hinzugefügt sind. Rein äußerlich genommen, könnte in der verschiedenartigen Umschreibung ein Widerspruch erblickt werden. ...

Wie die Rekurrentin selbst erwähnt, ist die Freigabe von möblierten Einzelzimmern von der Preiskontrolle bereits durch Verfügung der EPK vom 7. September 1950 erfolgt. Die damals getroffene Regelung sollte ohne weitere Änderung auch

auf Grund der ab 1. Januar 1954 geltenden gesetzlichen Vorschriften weitergeführt werden. Der Anwendungsbereich ist somit nach früherer und neuer Ordnung der gleiche und muß nach dem mit der Maßnahme von Anfang an verfolgten Zweck abgegrenzt werden. Ganz abgesehen hiervon ist im übrigen noch zu bemerken, daß aus den Gesetzestexten, die bezüglich der möblierten Einzelzimmer keine Einschränkungen enthalten, nicht unbedingt auf eine absolute Freigabe von solchen Mietobjekten geschlossen werden darf. Eine Einschränkung muß immer dann erfolgen, wenn der Text, der angewendet werden soll, zum Mittel für eine Umgehung der gesetzlichen Vorschriften gemacht wird.

Die Freigabe der möblierten Einzelzimmer erfolgte im Jahre 1950 im Sinne einer Lockerung der Mietpreiskontrolle. Von dieser sollte die Art der einzelzimmerweisen Vermietung erfaßt werden, die sich auf Grund jahrelanger Gewohnheiten herausgebildet hatte. Der Zweck bestand also darin, dem Bestehenden Rechnung zu tragen und für dieses eine Vereinfachung herbeizuführen. Dagegen war es nie die Absicht, diese Vermietungsart besonders zu fördern oder einer Umgestaltung derselben Vorschub zu leisten, die auf eine Umgehung der Vorschriften hinauslaufen würde. Tatsächlich ist allerdings an einigen Orten die Entwicklung in dieser Richtung gegangen. Das darf nun aber nicht dazu führen, daß nur auf den Gesetzestext allein abgestellt und dem Gang der Dinge der Lauf gelassen wird. Vielmehr haben die Behörden die Pflicht, wenn sie derartige Umgehungen feststellen, einzuschreiten, was in der Weise zu geschehen hat, daß in solchen Fällen Höchstmietzinse auch für möblierte Einzelzimmer festgelegt werden.

Diese Darlegungen zeigen, daß nicht in genereller Weise eine Abgrenzung erfolgen kann, daß vielmehr im Einzelfall zu überprüfen ist, unter welchen Umständen die Vermietung erfolgte...

... Schon die Art und Weise des Vorgehens zeigt, daß die Aufteilung und die Einzelvermietung nur erfolgten, um bezüglich der Mietzinsfestsetzung freie Hand zu haben. Im weiteren wurden die Zimmer ohne Änderung ausgemietet. Es kann deshalb auch kein Vergleich mit sogenannten Apartmenthäusern, wo die einzeln vermieteten Zimmer eine besondere, zweckentsprechende Einrichtung erfahren haben, gezogen werden. Bei dieser auf eine Umgehung der Mietzinskontrollvorschriften hindeutenden Sachlage ist es gegeben, die Anwendung der Ausnahmenvorschrift von Art. 2, lit. f, der Verordnung zu verneinen und für diese Mietobjekte Höchstmietzinse vorzuschreiben.»

Entscheid der Eidgenössischen Mietzinsrekurskommission vom 8. November 1955 i. S. Frau F. G. in Zürich (MR 12 516; M 13 825 -d-).

ALLERLEI

Häuserspekulation gab es schon im Altertum

Nachdem die Römer in blutigen Kriegen große Teile Asiens und Afrikas erobert hatten, stieg der Reichtum der herrschenden Schicht Roms gewaltig. Diese liehen ihr Geld zu Wucherszinsen aus, oder sie kauften sich damit öffentliche Ämter, pachteten die Steuereinzüge oder betrieben Bergwerke und

andere Unternehmungen. Am einträglichsten aber war die Bauspekulation. Die Spekulation mit Wohnbauten kam zu Ciceros Zeiten auf. Es wurden sechs- und siebenstöckige Blöcke gebaut, mit ganz kleinen Wohnungen, die zu Wucherpreisen vermietet oder verkauft wurden. Das sogenannte Stockwerkeigentum gab es also schon damals, und die reichen Römer machten damit ein glänzendes Geschäft. J. Salvioli* schreibt:

«Es war ein sehr einträgliches Geschäft, mochte man Massenquartiere für arme Leute oder herrliche Paläste für die

* J. Salvioli: «Kapitalismus im Altertum.»

Reichen erbauen. In den Vierteln, wo die Stadt sich noch ausdehnen konnte, nahmen die Grundstückspekulationen rasch überhand, die Kapitalisten feilschten um den Grund von brennenden Häusern, während das Feuer noch in ihnen wütete, und gleich nach Wegräumung des Schutts kamen schon die Baumeister und Maurer.»

Das elendeste Geschäft aber war das Eintreiben der Mietzinse. Die Hausbesitzer ersparten sich die Auseinandersetzungen mit den Mietern dadurch, daß sie ganze Mietkasernen an einen einzigen «Geschäftsmann» vermieteten, der mit der Untermiete natürlich sich auch noch bereicherte, so daß die Mietzinse durch diese Art der Hausverwaltung um einen Drittel anstiegen. Die reichen Spekulanten aber gaben sich als die Wohltäter am Volk, das in den elendesten Löchern lebte, aus.

Bau- und Wohngenossenschaften in aller Welt

(Aus den Mitteilungen des Internationalen Genossenschaftsbundes)

Afrika

Goldküste. Die erste Wohnungsbaugenossenschaft, welche 1954 in Accra registriert wurde, hat ihre Tätigkeit ernstlich aufgenommen.

Der ländliche Wohnungsbauausschuß ist nun ermächtigt, den für den ländlichen Wohnungsbau verantwortlichen Minister zu beraten und ihm Empfehlungen zu unterbreiten, zum Beispiel über das Ausmaß, zu welchem die Leute bereit sind, Selbsthilfepläne in Angriff zu nehmen, sowie über die Fähigkeit der Landbevölkerung, die eigenen Bauvorhaben zu finanzieren.

Uganda. Die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Buganda wurde als Mbale Ismailia Co-operative Society, Ltd., registriert. Ende 1954 besaß sie 82 Mitglieder und ein Anteil-scheinkapital von Shs. 17 460. Ihre Aufgabe besteht darin, für Witwen, Angestellte, Kleinhändler und andere Mitglieder der Ismailischen Gemeinschaft Wohnraum zu beschaffen, und sie wird auf einem der Regierung gehörenden Bauplatz in Mbale Häuser erstellen. Ein Mitglied, das ein Haus benötigt, muß mindestens einen Fünftel der Kosten in bar einzahlen und den Saldo innert 16 Jahren abzahlen, wobei die Raten die Bau- und Unterhaltskosten und einen Zins von 6 Prozent decken.

Nach vollständiger Abzahlung wird das Haus Eigentum des Mieters. Wenn nötig, erhält die Genossenschaft zu 3 Prozent per Jahr Darlehen vom Aga Khan Diamond Jubilee Investment Trust, Ltd.

Amerika

Kanada. Die «Federation of Co-operative Homebuilders» (Verband der genossenschaftlichen Heimerbauer) von Ontario, welche in 23 Zentren Genossenschaftsgruppen hat und einen ständigen Direktor beschäftigt, berechnet, daß eine Durchschnittsfamilie mit zwei bis drei Kindern, um ohne genossenschaftliche Hilfe angemessenen Wohnraum zu erhalten, während mindestens fünf Jahren ein Durchschnittseinkommen von 5000 Dollar, ein Stück Boden zum Preis von 1000 bis 2500 Dollar erwerben sowie 3000 Dollar auf der Bank haben muß.

Nur 20 Prozent aller Lohnempfänger fallen in diese Kategorie; 20 Prozent mit einem Verdienst von weniger als 2400 Dollar pro Jahr könnten von einem genossenschaftlichen Programm nicht profitieren, doch ist der Verband überzeugt, daß er den Bedürfnissen der restlichen 60 Prozent gerecht werden kann.

Wenn ein neues Genossenschaftszentrum gegründet wird, werden die Mitglieder in Gruppen eingeteilt; einige beschaffen Land, andere kümmern sich um die Finanzierung, ein anderes Mitglied besorgt die Buchführung, ein anderes sorgt für die gesetzlichen Voraussetzungen, und wieder andere bearbeiten die Baupläne, welche so einfach wie möglich gehalten werden. Die Mitglieder verrichten selbst so viele Bauarbeiten wie nur möglich, sie stellen aber für Facharbeiten, wie Spengler-, Zimmermann- und Elektrizitätsarbeiten Berufsleute an; so sparen sie 3000 Dollar bei einem Haus, das, wenn es von einem Unternehmer erstellt würde, 10 000 Dollar kosten würde.

Gewöhnlich bilden 20 Familien eine Genossenschaft zur Erstellung von Wohnhäusern. Sie beschaffen eine Hypothek von 7000 Dollar per Haus, mit vier auf den Fortschritt der Bauarbeiten gestützten Zahlungen. Jedes Mitglied investiert 500 Dollar aus eigenen Mitteln und nimmt ein Darlehen von 500 Dollar bei einer Kreditvereinigung oder anderer Quelle auf. So besitzt die Genossenschaft 40 000 Dollar, womit sie Land ankaufen und mit dem Bau beginnen kann. Nachdem die letzte Zahlung des Hypothekengewährers gemacht worden ist, zahlt die Genossenschaft die Darlehen von 1500 Dollar pro Mitglied zurück.

breitinger + hampp

zürich - hängg

HOLZMÖBELFABRIK UND GUTE BAUSCHREINEREI
TELEPHON 56 78 43

ADOLF BEUTER

MALERGESCHÄFT



ZÜRICH 10/37 Geibelstraße 14 Telefon 42 27 72



ANT. BONOMO'S ERBEN

AUSFÜHRUNG VON HOCH- UND
TIEFBAUTEN BELAGSARBEITEN
FASSADENRENOVATIONEN UND
REPARATUREN

ZÜRICH-OERLIKON

GUBELHANGSTR. 22, TELEPHON 46 85 96