

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 35 (1960)
Heft: 4

Artikel: Lockerung der Mietpreiskontrolle und Mietzinsüberwachung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103194>

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>

Lockerung der Mietpreiskontrolle und Mietzinsüberwachung

Nachdem der Ständerat sich unter Protest dem Nationalrat gefügt hat, lauten Absatz 2 und 3 des Artikels 1 der Vorlage über die Weiterführung der Preiskontrolle wie folgt:

«Die Mietzinskontrolle ist schrittweise zu lockern, soweit dies ohne wirtschaftliche Störungen und soziale Härten möglich ist. Die Lockerung kann unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse auch durch Einführung einer Mietzinsüberwachung erfolgen, die grundsätzlich die freie Mietzinsbildung ermöglicht, jedoch Gewähr bietet, daß die Mietzinse nicht unangemessen ansteigen.

Der Bund kann seine Befugnisse den Kantonen übertragen.»

Die Volksabstimmung über den Verfassungszusatz zur schrittweisen Lockerung der Preiskontrolle ist vom Bundesrat auf den 29. Mai 1960 festgesetzt worden.

Wie die Mietzinsüberwachung gedacht ist, zeigen die nachstehenden Thesen, die an einer Presseorientierung durch den Leiter der Preiskontrolle, Dr. F. H. Campiche, bekanntgegeben wurden.

Sie haben folgenden Wortlaut:

1. Die Überwachung ist auf jene Gebiete und Kategorien von Mietsachen zu beschränken, die am Tage der Einführung noch unter Kontrolle standen. Die gebietsweisen und kategorienweisen Aufhebungen bleiben bestehen.

2. Die Vereinbarung des Mietzinses ist im Prinzip den Marktparteien überlassen. In freier Verständigung vereinbarte Mietzinserhöhungen sind, abgesehen von unbedeutenden Aufschlägen, in angemessener Weise auf die Jahre der Geltungsdauer der Mietzinsüberwachung zu verteilen.

3. Bei der Staffe lung ist zu berücksichtigen, ob Aufschläge eine Nachholung der in früheren Jahren generell bewilligten Mietzinserhöhungen darstellen oder durch Mehrleistungen des Vermieters, zum Beispiel durch Vornahme wertvermehrender Verbesserungen, bedingt sind.

4. Vertragsänderungen, die sich gegenüber den am 31. Dezember 1960 geltenden Vertragsbedingungen direkt oder indirekt als Mietzinserhöhung auswirken, sind unter Straffolge im Unterlassungsfall durch den Vermieter der zuständigen Mietzinskontrollstelle innert Monatsfrist zu melden. Meldepflichtig sind auch Mietzinse für Objekte, die seit dem 31. Dezember 1960 erstmals oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung zur Vermietung gelangen.

5. Ist der Mieter mit der Mietzinsforderung des Vermieters nicht einverstanden, so kann er dagegen Einsprache erheben. Nicht zulässig ist eine Einsprache gegen Mietzinserhöhungen, die 5 Prozent des bisherigen Mietzinses nicht übersteigen, sowie gegen Aufschläge, die auf eine rechtmäßige Nachholung früherer genereller Mietzinserhöhungen zurück-

zuführen sind. Gegen jegliche Mietsinzerhöhung kann Einsprache erhoben werden, wenn der Unterhalt der Mietsache vom Vermieter offensichtlich vernachlässigt worden ist oder die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung notwendigen Arbeiten vom Mieter bezahlt worden sind. Einer Mietzinserhöhung werden Änderungen des Mietverhältnisses gleichgestellt, die sich wirtschaftlich gegenüber dem Mieter als Mietzinserhöhung auswirken (indirekte Erhöhungen), zum Beispiel Verkleinerung der Mietsache, Unterlassung der bisher im Mietzins abgegoltenen Hauswartdienste und dergleichen.

6. Das Recht zur Einsprache gilt ferner auch a) bei einem Mieterwechsel, b) wenn ein Mietobjekt erstmals oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung vermietet wird, zum Beispiel bei Aufteilung einer größeren Wohnung in kleine Wohnungen oder Vermietung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken.

7. Die Mietzinse, die nach den Umständen des Falles und nach Maßgabe der in These 13, Ziffer a, Absatz 1 und 2, angeführten Kriterien offensichtlich übersetzt erscheinen, können durch die zuständigen Stellen auch von Amtes wegen gesenkt werden.

8. Das Einspracherecht ist unabdingbar.

9. Um ein freies Einspracherecht zu gewährleisten, ist in bezug auf Mietobjekte, die der Mietzinsüberwachung unterstehen, ein Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen vorzusehen. Eine nach Obligationenrecht gültige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter kann auf Begehren des Mieters unzulässig erklärt werden, wenn glaubhaft erscheint, daß die Kündigung erfolgt ist, um die Mietsache unter Umgehung des Einspracherechtes des Mieters zu einem höheren Mietzins oder erschwerten Nebenleistungen vermieten zu können.

Die Kündigung ist gerechtfertigt:

a) wenn das Verhalten des Mieters oder seiner Hausgenossen den Hausfrieden in einem Maße stört, daß dem Vermieter die Fortführung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;

b) wenn der Mieter auch nach schriftlicher Vermahnung klare und eindeutige vertragliche Abmachungen verletzt;

c) wenn der Mieter einen von den zuständigen Stellen bewilligten Mietzins ablehnt;

d) wenn der Vermieter ein anderes schutzwürdiges Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses nachweist.

Die kantonalen Vorschriften über einen weitergehenden Kündigungsschutz bleiben vorbehalten.

10. Zur Behandlung von Einsprachen sind in den Kantonen die Mietzinskontrollbehörden zuständig. Während der Dauer des Einspracheverfahrens soll vorläufig der bisherige Mietzins weiter gelten.

11. Entscheide der kantonalen Mietzinskontrollstellen können die betroffenen Vermieter und Mieter an die Eidgenössische Preiskontrollstelle und hierauf an die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission weiterziehen. Rekursen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

12. Bei der Behandlung von Einsprachen ist zuerst eine Einigung zwischen den Parteien anzustreben. Gelingt eine Einigung, so ist diese schriftlich zu fixieren und für beide Parteien als verbindlich zu erklären.

13. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist der Mietzins durch die zuständigen Stellen festzusetzen. Der Mietzins

ist im Einzelfall so festzusetzen, daß er ausgeglichenen Konkurrenzverhältnissen entsprechenden Kosten Rechnung trägt.

a) Bei Mietobjekten mit feststehendem Mietzins ist für die Berechnung der Erhöhung von dem am 31. Dezember 1960 zulässigen Mietzins ohne die Vergütung für Heizung und Warmwasser auszugehen.

Wenn der Vermieter gegenüber dem Mieter mehr leistet, indem er zum Beispiel wertvermehrende Verbesserungen vornimmt (Neuinstallationen und Neuanlagen, wie Einbau der Zentralheizung, eines Liftes, Ausbau einer Mansarde usw.), zusätzliche Nebenleistungen erbringt oder das Mietobjekt vergrößert, ist eine Mietzinserhöhung entsprechend den zu berücksichtigenden Kosten zu bewilligen. Die Erhöhung ist von demjenigen Datum an zu bewilligen, von welchem sie gemäß den vertraglichen Abmachungen in Kraft gesetzt werden kann, frühestens aber mit Wirkung von dem Zeitpunkt an, von welchem der Mieter in Genuß der Mehrleistung ist.

Mit sofortiger Wirkung und ohne zeitliche Staffelung sind auch bisher nicht oder nicht voll ausgeschöpfte Erhöhungen auf Grund der verschiedenen generellen Mietzinserhöhungsbewilligungen zuzulassen, soweit die bezüglichlichen Voraussetzungen (ordnungsgemäßer Unterhalt) erfüllt sind.

Bei Erhöhungen, die auf Gründen beruhen, ist insbesondere den örtlichen Mietzinsen, die sich auf Grund der neuen Ordnung entwickelt haben, dem Zustand der Mietsache sowie dem Alter, der Art und der Lage der Mietsache Rechnung zu tragen.

Bei Geschäftsräumen sind vor allem der Charakter des Betriebes und die in der betreffenden Branche gemachten Erfahrungen bezüglich des wirtschaftlich tragbaren Verhältnisses zwischen dem realisierbaren Umsatz und dem Mietzins zu berücksichtigen. Die Erhöhung ist in angemessener Weise auf die Jahre der Geltungsdauer der neuen Ordnung zu verteilen. Die Mehrbelastung für den Mieter darf, soweit die im Absatz 1 dieser Ziffer genannten Kriterien es rechtfertigen, für das einzelne Jahr in der Regel höchstens 3 bis 6 Prozent des am 31. Dezember 1960 zulässigen Mietzinses ausmachen. Ein höherer Satz kann dann zugestanden werden, wenn im Einzelfall der bisherige Mietzins besonderer Umstände wegen, zum Beispiel zufolge bisheriger Vermietung an einen nahen Verwandten oder an einen Arbeitnehmer des Hauseigentümers, niedriger ist als die quartierüblichen oder branchenüblichen Mietzinse für gleich alte und gleichwertige Objekte.

b) Bei Mietobjekten ohne feststehende Basismiete, das heißt für Objekte, die am 31. Dezember 1960 nicht oder in anderer Zusammensetzung oder zu anderer Zweckbestimmung vermietet waren, ist der Mietzins in gleicher Weise wie nach lit. a festzusetzen (Ziffer 3, Absatz 1 und 2).

14. Bei behördlicher Festsetzung eines Mietzinses ist zu bestimmen, mit Wirkung ab welchem Zeitpunkt die Erhöhung beziehungsweise die einzelnen Teilerhöhungen in Kraft gesetzt werden dürfen. Die Entscheide der zuständigen Stellen sind dem Vermieter und den betroffenen Mietern schriftlich zu eröffnen und mit einer Begründung und Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

ROBERT BLUM

EDELPUTZ- UND GIPSERGESCHÄFT

Übernahme von Neu- und Umbauten
Neuheit: Abwaschbarer Spezial-Wandputz

ZÜRICH-HÖNGG, Riedhofstraße 287 Tel. 56 65 44



Walter Stäubli-Walder

gestorben

am 21. Februar 1960

Gründer der Genossenschaft

Präsident 1937–1957

Vorstandsmitglied

1957–1960

Im hohen Alter von 77 Jahren verschied nach einem arbeitsreichen Leben unser Gründer und langjähriger Präsident Walter Stäubli. Die Beschwerden des Alters fesselten ihn während Monaten ans Krankenlager; er erfuhr eine aufopfernde Pflege durch seine Gattin, die ihn bis zu seinem Lebensende immer wieder aufzumuntern vermochte. Walter Stäubli interessierte sich bis zu seinen letzten Tagen um die Begebenheiten der Baugenossenschaft und nahm innerlich regen Anteil am Geschick derselben.

Mit Walter Stäubli ist ein Volksmann eigener Prägung von uns geschieden. Er wohnte während vieler Jahre droben auf dem Entlisberg in Zürich-Wollishofen, im «Bergdörfli». Seine letzten Jahre aber konnte er in einer kleinen Wohnung in einer Kolonie der Genossenschaft verbringen, wo er sich sichtlich wohl gefühlt hat.

Während mehrerer Jahre wirkte Walter Stäubli bei der größten Baugenossenschaft in Zürich, der «Allgemeinen Baugenossenschaft», als sie noch in ihrer ersten Entwicklung gestanden hat. Als eifriger Werber für neue Mitglieder und als Vorstandsmitglied derselben hat er sich bleibende Verdienste erworben.

In der Zeit der großen Krise reifte in Walter Stäubli der Gedanke, in der «Linth-Ebene» die Ansiedlung fördern zu helfen und für diesen Zweck eine Genossenschaft zu gründen. Mit gleichgesinnten Freunden und Bekannten und mit großem Geschick gelang es ihm, eine stattliche Anzahl Genossenschafter zu werben. Die Genossenschaft konnte im Jahre 1937 aus der Taufe gehoben werden und erhielt ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend die Benennung «Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Linth-Escher». Der Kanton Zürich nahm sich der Aufgabe der Innenkolonisation an, so daß sich Walter Stäubli mit Eifer der Erstellung von Wohnbauten für bescheidene Verhältnisse zugewandt hat. Er durfte es erleben, daß seine Baugenossenschaft eine ganze Reihe von Wohnkolonien erstellte. Nach vielen Anfangsschwierigkeiten entstand doch ein Werk, auf das er mit Recht stolz sein konnte. Er hat die wertvolle Hilfe der subventionierenden Behörden voll Dankbarkeit entgegengenommen und die großen Verdienste von Architekten und Bauführern anerkannt.

Eine große Trauergemeinde nahm am 24. Februar 1960 im Krematorium Zürich Abschied von unserem lieben Walter Stäubli.

Dem Gründer und Förderer unserer Genossenschaft bewahren seine Vorstandskollegen und mit ihm viele Genossenschafter ein ehrenvolles Andenken. Wir sprechen auch an dieser Stelle der Trauerfamilie nochmals unser aufrichtiges Beileid aus.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
«Linth-Escher», Zürich
Der Vorstand.