Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 8

Artikel: Zum Mietpreisindex
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100635

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: 02.10.2025

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

Zum Mietpreisindex

Zum Mietpreisindex äussert sich ein Mitarbeiter der «Neuen Zürcher Zeitung» unterm 26. Juni in folgender, in verschiedener Hinsicht bemerkenswerter Weise:

«Man kann bei einer Betrachtung des schweizerischen Mietpreisindex nicht unterlassen, immer wieder darauf hinzuweisen, dass in die Berechnung jeweilen auch die neuen Wohnungen einbezogen werden, und dass darum im Mietpreisindex nicht nur die «reine» Verteuerung der Wohnungen zum Ausdruck kommt, sondern auch der zum Teil gesteigerte Wohnkomfort der neuen Wohnungen. Solange die Preise der neuen Wohnungen durchschnittlich über denen der alten Wohnungen stehen, wie dies in den meisten Städten der Fall ist, kann der blosse Umstand, dass der Anteil der neuen Wohnungen im Gesamtbestand der Wohnungen im Zunehmen begriffen ist, eine rechtmässige Erhöhung des Mietpreisindexes bewirken, selbst dann, wenn sich weder die Durchschnittspreise der alten noch die der neuen Wohnungen tatsächlich verändert haben. Die Berücksichtigung der neuen Wohnungen im Mietindex ist zweifellos gerechtfertigt, da der Wohnungsuchende auch auf diese Wohnungen angewiesen ist. Anderseits ist aber festzustellen, dass die neuen Wohnungen für den Index in einzelnen Ländern überhaupt nicht und in andern Ländern nicht im gleichen Ausmass für die Berechnung des Lebenskostenindexes berücksichtigt werden, wie in der Schweiz. Diesem Umstande wäre jedenfalls für internationale Vergleiche Rechnung zu tragen.

Dass durch die neuen Wohnungen der Mietindex wesentlich erhöht wird, geht deutlich aus einer Sonderberechnung des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit hervor über die Verteuerung der alten, vor 1917 erstellten Wohnungen. Diese Verteuerung der alten Wohnungen stellt sich nach der Erhebung vom Mai 1931 im Durchschnitt der erfassten Städte auf 78 Prozent seit 1914, während die mit Einschluss der neuen Wohnungen berechnete «massgebende» Verteuerung 87 Prozent beträgt, also die Verteuerung der alten Wohnungen um 9 Prozent übersteigt. Dabei handelt es sich natürlich um Durchschnittszahlen, von denen die einzelnen Städteresultate je nach dem Anteil und der durchschnittlichen Preislage der Neubauwohnungen nach unten und oben abweichen.

Man wird diese Tatsache nicht einfach ignorieren können, insbesondere, wenn es sich um Vergleiche der rechnungsmässigen Mietpreisverteuerung mit andern Ländern handelt. Anderseits soll die Feststellung der starken Mietpreisverteuerung in der Schweiz in keiner Weise abgeschwächt werden; die Senkung der Mietzinse und ihre Annäherung an die Verteuerung der übrigen Lebenskosten bleibt eines der wichtigsten Probleme im Rahmen des Abbaues der Kosten der Lebenshaltung.*) Es ist aber auch ohne weiteres zulässig, auf Grund von nur sehr bedingt vergleichbaren Zahlen aus andern Ländern einfach festzustellen, wie es neuerdings geschehen ist, dass der schweizerische Arbeiter die höchsten Mieten bezahlen muss, solange es nicht möglich ist, die tatsächlichen Realaufwendungen für das Wohnbedürfnis, die hinter diesen Zahlen stehen, in einwandfreier Weise international zu vergleichen».

Das Eingeständnis der zu hohen Mieten ist, gerade wenn man die weiter oben angebrachten Reserven berücksichtigt, wertvoll. Und übrigens: Wo sind die «billigen» neuen Wohnungen, auch ohne gesteigerten «Komfort» heute zu finden?

*) Von uns gesperrt. Red.

Mietrecht

In dem interessanten Werk von Dr. Brunner in Zürich «Handbuch über Fragen aus dem Mietrecht», Verlag Löpfe-Benz in Rorschach, findet sich folgender Artikel, den wir als Beispiel für die gründliche und objektive Darstellung mitteilen:

Von der Gebrauchspflicht des Mieters. Der Mieter hat in erster Linie wohl ein Recht, in der Regel aber keine Pflicht, von den gemieteten Räumlichkeiten Gebrauch zu machen. Ja, er ist nicht einmal verpflichtet, die gemieteten Räume abzunehmen, dieselben zu beziehen oder in dieselben irgendwelche Sachen zu verbringen, damit etwa der Vermieter im Falle der Nichtbezahlung des Mietzinses sein Retentionsrecht geltend machen könnte. Soll dem Mieter eine solche Gebrauchspflicht überbunden werden, so muss dies ausdrücklich im Mietvertrage geschehen. Immerhin kann es Fälle geben, wo die Gebrauchspflicht, oder genauer gesagt, die Pflicht zum Betrieb eines bestimmten Geschäftes oder Gewerbes, stillschweigende Voraussetzung ist. Eine solche liegt wohl stets da vor, wo anzunehmen ist, der Vermieter hätte ohne diese Voraussetzung gar nicht vermietet.

Eine solche Gebrauchspflicht wird sich wohl kaum auf eine Wohnung beziehen. Denn hier ist, von Ausnahmefällen abgesehen, ein Interesse des Vermieters, dass eine Wohnung unter allen Umständen auch wirklich bewohnt werde, nicht vorhanden. Anders dagegen verhält es sich bei Geschäftlokalitäten, die vielleicht schon in ihrer baulichen Art für den Betrieb eines bestimmten Gewerbes eingerichtet sind. So kann sich beispielsweise in einer Liegenschaft eine altbekannte Wirtschaft, eine Apotheke, oder irgend ein besonderes Geschäft befinden, dessen Schliessung, und wenn es auch nur eine zeitweise wäre, der Liegenschaft als solcher schaden könnte. In solchen Fällen hat der Vermieter ein begreifliches Interesse daran, dass die Wirtschaft oder der betreffende Geschäftsbetrieb während der Dauer des Mietverhältnisses auch wirklich aufrechterhalten bleibt und in keiner Weise dem bisherigen Zwecke entfremdet werde. Denn der Mietzins ist bekanntlich nur das Entgelt für die Ueberlassung einer Mietsache. Wenn nun aber die vermieteten Räumlichkeiten sich infolge eines langjährigen bestimmten Geschäftsbetriebes eines gewissen Zuspruchs und einer bestimmten Kundschaft erfreuen, so ist dieser Mietzins auch um so höher. Und darum soll denn auch der Mieter keine Möglichkeit haben, solche bei einer Wiedervermietung zweifellos stark ins Gewicht fallende Werte ohne eine Schadenersatzpflicht zu zerstören. Aus diesem Grunde werden denn auch Geschäftslokalitäten sehr oft nur zu einem ganz bestimmten Zwecke, zu einem bestimmten Geschäftsbetriebe, vermietet. In Frage kommen hier vor allem Wirtschaften, Metzgereien, Bäckereien, Weinhandlungen, Zigarren- oder Tabakläden usw. Da darf und muss der Mieter die Räume nur zum vertraglich vereinbarten Betriebe benützen und jede erhebliche Abweichung, durch die der Ruf oder die Kundschaft des Hauses leiden oder verloren gehen könnte, ist als Vertragsverletzung zu betrachten. Ueber diese Gebrauchspflicht mag nun folgendes bundesgerichtliche Urteil (BGE. Bd. 28, II, S. 241) näheren Aufschluss geben:

«Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin vom Beklagten Schadenersatz dafür, dass der Beklagte die gemieteten Metzgereilokalitäten vertrags- und gesetzeswidrig vorzeitig nicht mehr benutzt und sie dadurch entwertet habe. Der Beklagte hat jede Schadenersatzpflicht abgelehnt, mit der Begründung, eine Pflicht zum Gebrauche der fraglichen Mietlokalitäten (d. h. speziell der Metzgereilokale) sei ihm weder durch den speziellen Mietvertrag überbunden gewesen, noch folge sie aus den gesetzlichen Bestimmungen über Sachmiete; er habe daher nur von einem Rechte Gebrauch gemacht und weder vertragswidrig, noch widerrechtlich im Sinne der Bestimmungen über unerlaubte Handlungen gehandelt. Während die erste Instanz den Standpunkt des Beklagten teilte und somit die Klage abwies, ist die Vorinstanz zu