**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 16 (1941)

**Heft:** 1

**Artikel:** Das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter mit Rücksicht auf die Brennstoffsparmassnahmen

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-101310

**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:** 20.08.2025

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

## Anbaupflicht in der Stadt Zürich

Der Stadtrat hat am 18. Dezember 1940 gestützt auf den Bundesratsbeschluß über die Ausdehnung des Ackerbaues vom 1. Oktober 1940 folgende *Verordnung* über die *Anbaupflicht für nicht landwirtschaftlich genütztes Land im Gebiete der Stadt Zürich* erlassen:

Art. 1.

Grundeigentümer von nicht landwirtschaftlich benütztem, kulturfähigem Land sind verpflichtet, dieses für die ackerbauliche Nutzung, insbesondere für den *Anbau von Hackfrüchten, Gemüsen und Futtermitteln,* zu verwenden.

Art. 2.

Grundeigentümer, die ihr kulturfähiges Land nicht für ihre Selbstversorgung verwenden, sind verpflichtet, es *durch Drittpersonen* für deren Selbstversorgung bebauen zu lassen. In erster Linie sollen dabei Personen berücksichtigt werden, die zum Grundeigentümer in einem Dienstverhältnis stehen.

Art. 3.

Vertragliche Abmachungen, die die ackerbauliche Nutzung von Land ausschließen oder einschränken, können auf Antrag des Grundeigentümers oder der Gemeindestelle für Ackerbau durch die kantonale Zentralstelle für Ackerbau für die Dauer der Mehranbaupflicht aufgehoben werden.

Art. 4.

Die Gemeindestelle für Ackerbau ist berechtigt, kulturfähiges Land, das nicht oder unzweckmäßig bewirtschaftet wird, in *Zwangspacht* zu nehmen und gemeinnützigen Unternehmungen oder geeigneten Personen zur Bebauung zu übergeben. Kommt über den Pachtzins keine Einigung zustande, so wird er von der kantonalen Zentralstelle für Ackerbau festgesetzt. Die Dauer der Pacht soll sich in der Regel auf mindestens eine volle Kulturperiode erstrecken.

Art. 5.

Wird die Zwangspacht über ein bereits verpachtetes Grundstück verfügt, so enden mit Bezug auf dieses Grundstück die vertraglichen Rechte und Pflichten des Eigentümers und des bisherigen Pächters. Der bisherige Pächter hat gegen die Behörde, die die Zwangspacht angeordnet hat, keinerlei Entschädigungsansprüche.

Art. 6.

Die Gemeindestelle für Ackerbau kann bei Vorliegen wichtiger Gründe Grundeigentümer von der Anbaupflicht befreien. Als wichtiger Grund ist namentlich der Umstand zu betrachten, daß das Land für die Aufrechterhaltung einer öffentlichen Anstalt oder eines öffentlichen oder privaten Unternehmens unbedingt erforderlich ist.

Art. 7.

Anbaupflichtige Grundeigentümer haben der Gemeindestelle für Ackerbau die für die *Kontrolle* der Durchführung dieser Verordnung *nötigen Angaben* zu machen.

Art. 8.

Die Gemeindestelle für Ackerbau fördert die ackerbauliche Nutzung durch *Erteilung von Auskunft,* Zuweisung von Drittpersonen an nicht landwirtschaftliche Grundeigentümer, die ihrer Anbaupflicht nicht Genüge leisten können, und durch Vermittlung von Saatgut. Sie kann die landwirtschaftliche Kommission und die Flurkommissionen zur Mitarbeit heranziehen.

Art. 9.

Gegen die Verfügungen der Gemeindestelle für Ackerbau kann innert 14 Tagen von der schriftlichen Mitteilung an Beschwerde bei der kantonalen Zentralstelle für Ackerbau erhoben werden. Die Anträge des Beschwerdeführers und die sie begründenden Tatsachen und Beweismittel sind deutlich anzugeben.

Art. 10.

Widerhandlungen gegen diese Verordnung oder gegen die auf Grund dieser Verordnung erlassenen Verfügungen werden gemäß den Bundesvorschriften mit Buße bis zu 30 000 Fr. bestraft. Auch die fahrlässige Handlung ist strafbar.

Zürich, den 20. Dezember 1940.

## Das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter mit Rücksicht auf die Brennstoffsparmaßnahmen

(Richtlinien der Justizabteilung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements)

Nachdem die Brennstoffe rationiert werden mußten und das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement sich veranlaßt sah, Vorschriften über die Revision und Instandstellung von Heizungsanlagen (Verfügung Nr. 9 vom 27. September 1940; A. S. *56,* 1598) und über die Raumheizung (Verfügung Nr. 10 vom 10. Oktober 1940; A. S. *56,* 1640) aufzustellen, hat sich die Frage aufgedrängt, welchen Einfluß diese zwingenden Vorschriften auf das vertragliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter haben. Es ist vielfach Unsicherheit darüber entstanden, ob angesichts der Verteuerung des Heizmaterials einerseits, der Beschränkung der Heizungsmöglichkeit anderseits der Mietzins nun eine Veränderung erleide und ob er herabzusetzen oder zu erhöhen sei.

Die Preiskontrollstelle des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements hat in einem Kreisschreiben vom 15. Oktober 1940 an die kantonalen Preiskontrollstellen bereits Richtlinien

aufgestellt. Sie dienen vor allem den Preiskontrollstellen, die sich Mietern und Vermietern als Vermittler zur Verfügung stellen, als Wegleitung, und wurden daher nicht publiziert. Bekanntlich dürfen Mietzinse sowie Heizungs- und Warmwasserentschädigungen nur mit behördlicher Bewilligung erhöht werden. Im Rahmen einer erteilten generellen oder individuellen Bewilligung bleibt die vertragliche Vereinbarung zwischen den Mietparteien, im Streitfall der Entscheid des Richters vorbehalten. Verschiedene Zuschriften von Vermieter- wie von Mieterseite veranlassen uns immerhin, mit diesem Vorbehalt unsere Auffassung über das privatrechtliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter bekanntzugeben. Wir glauben annehmen zu dürfen, daß die Vertragsparteien bei gutem Willen sich leicht einigen werden; eine gewisse Wegleitung mag aber doch willkommen sein.

*A. Revision und Instandstellung von Heizungsanlagen*

Gemäß Art. 2 der Verfügung Nr. 9 des Volkswirtschaftsdepartements richtet sich die Kostentragung nach den zivilrechtlichen Vorschriften über Miete, Pacht, Gebrauchsleihe und Wohnrecht. In den häufigsten Fällen kommen also, sofern die Beteiligten nichts anderes vereinbart haben, die obligationenrechtlichen Bestimmungen über Miete und Pacht zur Anwendung. Nach Art. 254 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache und damit auch die Heizungsanlagen zu unterhalten. Zu diesem Unterhalt gehört auch die vorgeschriebene Instandstellung und Revision der Heizungsanlagen, soweit die Anlagen unter die Vorschriften der Verfügung Nr. 9 fallen.

*B. Einsparung von Heizmaterial, höhere Materialpreise, Raumtemperatur und Mietzins*

Der Vermieter, dem die Heizung obliegt, wird dieser Pflicht in der Regel jetzt nicht in dem Maße genügen können, wie der Mieter es bisher gewohnt war. Die Raumtemperaturen sind in der Verfügung Nr. 10 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vorgeschrieben. Selbstverständlich hat sich auch der Mieter, der selber für die Heizung sorgt, an diese Vorschriften zu halten.

Allgemein ist zu sagen, daß nach wie vor jede Partei das Recht hat, ihr Miet- oder Pachtverhältnis nach Vertrag oder Gesetz zu kündigen. Anderseits hat die Verfügung Nr. 10 in Art. 1, Abs. 3, ebenso allgemein bestimmt, daß der Vermieter nicht verpflichtet ist, für andere Heizungsanlagen zu sorgen. Der Vermieter einer Wohnung mit Zentral- oder Etagenheizung ist also nicht gehalten, Kachelöfen oder elektrische Öfen anzuschaffen. Ferner halten wir dafür, daß der Mieter sich nicht auf Art. 255 OR berufen kann, wenn nun zufolge der einschränkenden Vorschriften weniger geheizt wird; von einem veränderten Zustand der Mietsache im Sinne dieser Bestimmung kann unseres Erachtens nicht die Rede sein. Nur in besonders gearteten Ausnahmefällen mag der Richter sich veranlaßt sehen, unter diesem Gesichtspunkt eine Reduktion des Mietzinses oder die Auflösung des Vertrages zu bewilligen.

Was nun die Frage des Einflusses der neuen Verhältnisse auf die vertraglichen Leistungen des Mieters betrifft, fällt ein solcher von vornherein nur dann in Betracht, wenn die Heizung laut Vertrag dem Vermieter obliegt. Ist die *Heizung Sache des Mieters,* so hat er selbstverständlich die Preisaufschläge auf dem Heizmaterial zu tragen, und es ist ihm überlassen, mit diesem Material angemessen zu haushalten; eine Herabsetzung des Mietzinses, in dem keine Entschädigung für die Heizung inbegriffen ist, kommt nicht in Frage.

Liegt nach dem Mietvertrag die *Heizung dem Vermieter ob,* so kann sich eine Rückwirkung ergeben. Es ist indessen nach den verschiedenen Modalitäten dieser vertraglichen Ordnung zu unterscheiden:

1. Hat der Mieter einer Wohnung oder eines Geschäftslokals in einem Mehrfamilienhaus einen bestimmten Bruchteil der gesamten Heizungskosten zu tragen, so wirkt eine Veränderung dieser Kosten (im Sinne der Erhöhung oder der Reduktion) von selbst auf die Verpflichtung des Mieters, indem eben der vertraglich zu übernehmende Bruchteil nun einen andern Betrag ergibt.

2. Der Mietvertrag kann so lauten, daß neben dem Mietzins eine bestimmte feste Summe für die Heizung (und gegebenenfalls für Warmwasser) zu entrichten ist. Diese Summe wird so bemessen sein, daß sie dem normalen Aufwand des Vermieters entspricht, während dieser nun erhebliche Veränderungen erleiden kann, und zwar im Sinne der Erhöhung, wenn die Verteuerung der Brennstoffe den geringern Verbrauch nicht nur kompensiert, sondern trotzdem noch eine Kostensteigerung ergibt, und im Sinne der Herabsetzung, wenn der geringere Verbrauch die Verteuerung überwiegt. Alsdann rechtfertigt sich eine Angleichung an die veränderten Heizungskosten.

3. In der Regel wird jedoch, sofern die Heizung vertraglich dem Vermieter obliegt, die Entschädigung dafür einfach im Pauschalmietzins inbegriffen sein. In diesem Falle hat in normalen Zeiten der Vermieter für angemessene Heizung zu sorgen, ohne Rücksicht darauf, ob er mit dem dafür veranschlagten Kostenaufwand auskommt oder nicht. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen sollte aber auch hier die Möglichkeit einer Korrektur gegeben werden. Es wird festzustellen sein, welchen Betrag beim Vertragsabschluß die normalen Heizungskosten ausmachten. Daraus ergeben sich die Anhaltspunkte, ob und in welchem Sinne nun unter den veränderten Verhältnissen der Mietzins zu erhöhen oder zu reduzieren ist. Weder die eine noch die andere Partei soll dabei einen unangemessenen Gewinn machen (wir verweisen auf das bundesgerichtliche Urteil vom 14. Juli 1921 i. S. Hüni & Co. gegen Baugenossenschaft Stampfenbach, BGE *47* II 314 ff.).

Für die von ihm besorgte Heizung darf der Vermieter seine Selbstkosten in Rechnung setzen und dabei einkalkulieren: die Auslagen für Brennstoffe; die Wartungskosten, auch wenn er selbst oder seine Angehörigen die Heizung bedienen, immerhin unter Abzug seines eigenen Anteils, falls er geheizte Räume selbst benützt; endlich die Kosten der periodischen Reinigung und Revision der Heizungsanlagen und Kamine, jedoch unter Ausschluß von Verzinsung, Amortisation und Reparaturen der Heizungsanlage. Soweit der Mieter für die Kosten aufzukommen oder an sie beizutragen hat, ist ihm auf Wunsch eine Abrechnung vorzulegen und Einsicht in die Belege zu gewähren.

*

Die hier unter Z. 1–3 gegebenen Richtlinien möchten wir indessen nicht so verstanden wissen, daß sie notwendigerweise zu einer Änderung der vertraglich vorgesehenen Leistungen des Mieters führen müssen. Sie sollen dartun, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Sinne eine Korrektur sich aufdrängt. Eine solche sollte aber nach unserem Dafürhalten nur dann Platz greifen, wenn sich bei Festhalten an den vertraglichen Leistungen ein erhebliches Mißverhältnis ergibt, was durchaus nicht immer der Fall sein muß. Es ist wohl möglich, daß in vielen Fällen der Minderverbrauch an Brennstoffen ihre Verteuerung ungefähr ausgleicht und daher die Beibehaltung des Mietzinses und gegebenenfalls der Heizungsentschädigung nach Vertrag für keine der Parteien eine merk-

liche Benachteiligung ergibt. Alsdann ist zu einer Änderung kein Anlaß, wie überhaupt in der heutigen Zeit die Mietparteien nicht kleinlich auf ihren Vorteil bedacht sein, vielmehr Entgegenkommen beweisen und Billigkeit walten lassen sollten. Eine solche Haltung wird dem fernern guten Einvernehmen förderlich sein, übersetzte Forderungen dagegen das ganze Mietverhältnis trüben. Die vorstehenden Richtlinien mögen also den Mietparteien Anhaltspunkte zu einer Überprüfung der Situation geben, diese soll aber nur dann zu einer Änderung führen, wenn sich sonst eine deutliche Benachteiligung der einen Partei ergeben würde.

Je nach den Verhältnissen des Falles mögen die Mietparteien auch entscheiden, ob sie die Pauschalmiete durch eine getrennte Berechnung des eigentlichen Mietzinses und der Heizungsentschädigung ersetzen wollen, was sich im Interesse der Klarheit für die Zukunft empfehlen kann.

Unsere Ausführungen lassen erkennen, daß eine Abänderung des Mietvertragsrechts als solche nicht notwendig und daher auch nicht beabsichtigt ist. Eine gütliche Verständigung der Parteien sollte aller Regel nach möglich sein; wir hoffen denn auch, daß der Richter, der im Streitfall zu entscheiden hätte, möglichst wenig angerufen werden muß. Schließlich verweisen wir neuerdings darauf, daß die Preiskontrollstellen auf Wunsch der Parteien zur Raterteilung und Vermittlung bereit sind.

*Bern,* den 7. November 1940.

*Eidgenössische Justizabteilung.*

# BAU- UND WOHNUNGSFRAGEN

## Einseitige Bautätigkeit

Die Ausführungen, die nachfolgend über die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Privaten gemacht werden, beziehen sich auf die Stadt Zürich. Vermutlich werden aber auch in andern Städten, wo nicht besondere Verhältnisse vorliegen, ähnliche Feststellungen gemacht werden können.

Man hat vielfach den gemeinnützigen Baugenossenschaften vorgeworfen, sie in erster Linie hätten durch ihre Bautätigkeit zur übermäßigen Vergrößerung des Leerwohnungsbestandes beigetragen. Die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Privaten ergibt nun aber an Hand der Statistischen Jahrbücher der Stadt Zürich für die Jahre 1932 bis 1939 folgendes Bild:

Erstellte Neubauwohnungen

| Jahr | gem. Baugen. | Stadt Zürich | andere öffentl. Körperschaften | andere jur. Personen | Einzelpersonen |
|---|---|---|---|---|---|
| 1932 | 1039 | 3 | 6 | 1558 | 843 |
| 1933 | 211 | 2 | 4 | 768 | 425 |
| 1934 | 261 | 6 | 4 | 1372 | 984 |
| 1935 | 54 | 4 | 5 | 921 | 738 |
| 1936 | 56 | 4 | 2 | 117 | 326 |
| 1937 | — | 5 | 2 | 510 | 417 |
| 1938 | — | — | 4 | 1007 | 716 |
| 1939 | — | 2 | 4 | 1605 | 932 |
| Total | 1621 | 25 | 31 | 7858 | 5381 |

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften haben also im genannten Zeitraum total 1621 Neubauwohnungen erstellt und in den letzten Jahren überhaupt nicht mehr gebaut. Somit haben sie also, und zwar auch in den Jahren, in denen die Baukosten sanken, auf das Anwachsen des Leerwohnungsbestandes Rücksicht genommen. Anders dagegen die Privaten. Sie haben in dem gleichen Zeitraum total 13 239 Neubauwohnungen erstellt. Dazu kommen noch einige wenige Wohnungen von öffentlichen Körperschaften.

Es fragt sich nun, inwieweit auch die Privaten dem Wohnbedarf der unteren Bevölkerungsschichten Rechnung getragen haben. Die nachfolgenden Zahlen geben darüber Aufschluß. Sie wurden an Hand der Mietpreise von leerstehenden Neubauwohnungen durchschnittlich zusammengestellt, beziehen sich also nicht auf sämtliche Neubauwohnungen, vermögen aber trotzdem gewisse Anhaltspunkte zu geben über die Mietpreise der Neubauwohnungen im allgemeinen. Dabei handelt es sich um Neubauwohnungen mit eigenem Bad, ohne Mansarde und in der Regel mit Zentralheizung. Die Heizungskosten sind dagegen im Mietpreise nicht inbegriffen.

Mietpreise von Neubauwohnungen

| Jahr | 3-Zimmer-Wohnungen Fr. | 4-Zimmer-Wohnungen Fr. |
|---|---|---|
| 1932 | 1697 | 2199 |
| 1933 | 1483 | 1947 |
| 1934 | 1610 | 2055 |
| 1935 | 1423 | 1990 |
| 1936 | 1584 | 1814 |
| 1937 | 1528 | 1800 |
| 1938 | 1573 | 2068 |
| 1939 | 1625 | 1836 |

Die Mietpreise schwanken also für 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 1423 bis 1697 Fr., sind aber nur für zwei Jahre unter 1500 Fr., die Preise für 4-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 1800 und 2199 Fr. und sind nur für drei Jahre unter 1900 Fr. Diese Preise sind für die unteren Bevölkerungsschichten unerschwinglich, und man darf daher sagen, daß für den Wohnbedarf dieser Kreise nicht genügend gesorgt wurde, obschon diese Kreise an der Zunahme der wohnungssuchenden Haushaltungen einen nicht geringen Anteil haben. Die Zunahme dieser Haushaltungen beruht in der Hauptsache, da ein Gewinn an zugewanderten Familien nur in den Jahren 1934, 1938 und 1939 vor-