

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 16 (1941)
Heft: 12

Artikel: Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101388>

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: 01.04.2025

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

ihre Lösung dennoch versucht wird, und wenn der Versuch einmal gelingt, so kann man von Glück sagen und muß den wagemutigen Leuten, die es dazu noch unternehmen, ein gemeinnütziges Werk zu tun, gratulieren.

Zu den Glücklichen, denen es nach manchen Kämpfen und manchen Schwierigkeiten, nach bitteren Erfahrungen mit der Verstocktheit der lieben Mitmenschen und nach Überwindung vieler Hindernisse gelungen ist, ein Siedlungswerk ins Leben zu rufen und damit 10 Familien Heim und Boden zu verschaffen, gehört die *Siedlungsgenossenschaft Linth-Escher*. Nach bald drei Jahren mühseligen Kampfes um die Baubewilligung konnte die erste Etappe dieses Werkes in Angriff genommen werden. Die öffentliche Submission fand im Dezember 1940, also bei bereits gestiegenen Baupreisen statt. Sie ergab, was man durchaus nur den verschiedenen Quertreibern zu verdanken hat, eine Erhöhung der Bausummen um 17 Prozent. Glücklicherweise wurden die Gesuche an Bund, Kanton und Stadt Zürich und an die Genossenschaft «Arba» um eine Erhöhung der seinerzeit bewilligten Subventionen bewilligt, so daß das Werk gleichwohl in Angriff genommen werden konnte. Bereits Ende September konnten 10 Kleinsiedlungen bezogen werden, und zwar von sieben Hilfsarbeitern aus Industrie und Bauwerke, einem Automechaniker, einem Autosattler und einem Plattenleger. Die 10 Familien zählen zusammen 28 minderjährige Kinder.

Die Häuser, von Architekt A. C. Müller in Zürich erbaut, zeichnen sich aus durch sorgfältig durchdachte Einteilung und gute Wohnlichkeit, und es ist Bedacht darauf genommen, daß trotz der Beschränkung auf das Notwendige die Familie sich wirklich wohl und zu Hause fühlen kann. Die Häuschen bleiben für die ersten zwei Jahre nach Bezug noch Eigentum der Genossenschaft, nach dieser Bewährungsfrist wird der Mieter Eigentümer des Hauses.

Die einzelnen Siedlungen weisen eine Grundfläche von 1200 bis 1400 Quadratmeter auf, das heißt, es ist jedem Haus eine genügend große Fläche Landes zugewiesen worden, damit sich die betreffende Familie einen Großteil des Gemüsebedarfes selbst beschaffen

kann. Auf eine gute gegenseitige Lage von Haus und Garten ist Bedacht genommen, ebenso auf vorteilhaften Sonneneinfall für das Haus selbst.

Das einzelne Häuschen mißt in der Grundfläche ungefähr acht auf acht Meter. Der Rohbau wurde gemauert ausgeführt, ein angebauter Schopf aus Holzwerk. Durch den Anbau entsteht ein besonders geschützter Winkel, der bei gutem Wetter wohl als Eßplatz wie als Werkstatt wird dienen können. Im Schopf befindet sich die Waschküche, und er bietet Möglichkeit für Aufbewahrung von Gartengeräten, für einen Kleintierstall usw. Er führt in das eigentliche Wohnhaus, und zwar direkt in die Küche, von der zugleich ein kleiner Badraum abgeteilt ist. Von der Küche aus gelangt man in die übrigen Räume, die Stube und zwei Schlafzimmer. Für die kalten Tage ist auf besondere Weise vorgesorgt worden, indem der für Kohlen- und Holzfeuerung eingerichtete Herd auch gleich eine «Zentralheizung» in Betrieb hält, womit das ganze Haus nach Belieben geheizt werden kann. Das Häuschen enthält einen großen Estrich, so daß später, ohne allzugroße Schmälerung an Raum, noch ein weiteres Zimmer bei Bedarf eingebaut werden kann.

Die Häuschen machen, trotz der beabsichtigten und erreichten Einfachheit, einen sauberen und freundlichen Eindruck und verstärken die Überzeugung, daß hier ein interessanter Versuch gewagt wurde, um der Landflucht die Rückkehr aufs Land und zum selbstbearbeiteten Boden entgegenzustellen. Vor allem für die heranwachsenden Kinder dürfte der Wert des «Landaufenthaltes» nicht hoch genug eingeschätzt werden können, und es ist nur zu hoffen, daß die Verbindungswege zur Arbeitsstätte, sofern es sich noch um Berufsarbeiter handelt, nicht ein zu großes Hindernis bilde. Es wäre wirklich zu wünschen, daß, falls sich herausstellen sollte, daß eine genügende Anzahl Bewerber für weitere solche Häuschen sich finden sollten, weitere Bauten verwirklicht werden könnten. Auf jeden Fall war man anlässlich einer Besichtigung von seiten von Behördevertretern und solchen interessierter Organisationen, die am 14. Oktober stattfand, einer Meinung, daß es sich um ein sehr erfreuliches Werk praktischer Beschaffung von Wohnraum handle.

MIETNOTRECHT

Bundesratsbeschluß betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot

(Schluß)

III. Inanspruchnahme unbenützter Wohnräume.

Art. 13.

Um Obdachlosigkeit möglichst zu verhüten, können die Gemeinden Wohnungen und andere zu Wohnzwecken geeignete Räume, die nicht benützt sind, in Anspruch nehmen.

Ausgeschlossen ist die Inanspruchnahme einzelner Räume, die Bestandteile einer bewohnten Wohnung bilden.

Art. 14.

Die Gemeindebehörde, die vom Recht der Inanspruchnahme Gebrauch machen will, hat den Eigentümer der Räume davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Die Inanspruchnahme darf nur verfügt werden, nachdem der Eigentümer ausreichend Gelegenheit hatte, Stellung zu nehmen und gegebenenfalls Einwendungen zu erheben. Sie

ist insbesondere zu unterlassen, wenn der Eigentümer die Räume sofort zu Wohnzwecken vermietet.

Art. 15.

Wird die Inanspruchnahme verfügt, so hat die Gemeinde dem Eigentümer eine einem angemessenen Mietzins entsprechende Entschädigung zu entrichten.

Sie hat außerdem allfällig in den in Anspruch genommenen Räumen vorhandene Fahrhabe auf ihre Kosten und Gefahr an einem sichern Orte aufzubewahren.

Die Gemeinde haftet dem Eigentümer für allen aus der Inanspruchnahme der Räume oder der Aufbewahrung der Fahrhabe entstehenden Schaden.

Über die Höhe der Entschädigungsansprüche des Eigentümers entscheidet im Streitfalle der Richter.

Art. 16.

Die Gemeinde vermietet die in Anspruch genommenen Räume an obdachlose Personen oder Familien.

Die Vermietung an Personen, gegen deren Unterbringung der Eigentümer der Räume triftige Einwendungen zu erheben vermag, ist unzulässig.

Vor dem Bezuge durch die Mieter der Gemeinde ist der Zustand der Räume auf Kosten der letztern festzustellen.

Art. 17.

Steht infolge eines persönlichen oder dinglichen Rechtsverhältnisse das Verfügungsrecht über die in Anspruch zu nehmenden Räume nicht ihrem Eigentümer zu, so tritt an dessen Stelle der Verfügungsberechtigte.

Art. 18.

Die Kantonsregierung bezeichnet die zur Verfügung der Inanspruchnahme im einzelnen Fall zuständige kantonale Behörde und ordnet das Verfahren.

Wird nicht die Kantonsregierung selbst als zuständig erklärt, so ist, unter Ansetzung einer kurzen Frist, dem Eigentümer sowie der Gemeindebehörde der Rekurs an die Kantonsregierung offenzuhalten.

IV. Beschränkung der Freizügigkeit.

Art. 19.

Personen, deren Zuzug in eine Gemeinde nicht hinreichend begründet erscheint, kann die Niederlassung oder der Aufenthalt in der Gemeinde verweigert werden.

Gegenüber Gemeindebürgern ist die Verweigerung ausgeschlossen.

Art. 20.

Die Behörde beurteilt die Notwendigkeit der Anwesenheit des Gesuchstellers in der Gemeinde nach freiem Ermessen.

Die Rechtfertigung der Anwesenheit liegt namentlich in der Ausübung eines Berufs oder Gewerbes, überhaupt einer Tätigkeit zur Fristung des Lebensunterhalts, sofern sie das Wohnen in der Gemeinde bedingt.

Einem Grundeigentümer darf die Niederlassung nicht verweigert werden, wenn er mit seiner Familie eine Wohnung im eigenen Hause beziehen will und seit mindestens einem Jahr, von der Anwendbarkeit dieses Beschlusses in der Gemeinde an gerechnet, Eigentümer des Hauses ist.

Art. 21.

Wird dem Gesuchsteller die Niederlassung oder der Aufenthalt bewilligt, so erstreckt sich die Bewilligung gegebenenfalls auf seine Ehefrau und auf die mit ihm in gemeinsamem Haushalt lebenden Familienglieder.

Art. 22.

Zum Entscheide zuständig sind die Behörden, denen ordentlicherweise die Behandlung von Niederlassungs- und Aufenthaltsgesuchen obliegt; die Kantonsregierung kann jedoch die Zuständigkeit anders ordnen.

In jedem Falle bleibt der Rekurs an die Kantonsregierung offen.

V. Strafbestimmungen.

Art. 23.

Wer sich den gestützt auf diesen Beschluß getroffenen rechtskräftigen Verfügungen widersetzt oder den Bestimmungen dieses Beschlusses oder der kantonalen Ausführungsvorschriften in anderer Weise vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, wird mit Buße bis zu 1000 Fr. bestraft.

Die Verfolgung und Beurteilung der Widerhandlungen liegt den Kantonen ob.

Der erste Abschnitt des Bundesgesetzes vom 4. Februar 1853 über das Bundesstrafrecht findet Anwendung.

VI. Inkrafttreten.

Art. 24.

Dieser Beschluß tritt am 20. Oktober 1941 in Kraft.

* * *

Zum oben wiedergegebenen Bundesratsbeschluß haben wir uns noch die Meinungsäußerung eines Rechtsanwaltes eingeholt. Rechtsanwalt Dr. E. Etter, Zürich, schreibt darüber folgendes:

Der Bundesratsbeschluß betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 (AS 57, S. 1148 ff.) – es ist Sache der Kantone, dessen Bestimmungen ganz oder teilweise für das ganze Kantonsgebiet oder für bestimmte Gemeinden anwendbar zu erklären – enthält in Abschnitt II, Art. 4–12, Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes. Die Bestimmungen sind in dieser Zeitschrift im Wortlaut abgedruckt. Es rechtfertigt sich, zu den Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes einige kurze Bemerkungen anzubringen.

Nach Obligationenrecht stellt die Kündigung des Mietverhältnisses ein einseitiges Gestaltungsrecht dar, das von jeder Vertragspartei im Rahmen der gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen vollkommen frei ausgeübt werden kann. Die Kündigung bedarf keiner Begründung und keiner Gründe, sondern ist ohne weiteres rechtswirksam, wenn sie in der richtigen Form und termingemäß ausgesprochen worden ist. Dieses freie Kündigungsrecht beschränkt der Bundesratsbeschluß nun insofern, als eine vom Vermieter auf Grund des Mietverhältnisses erklärte, an sich gültige Kündigung auf *Begehren des Mieters* durch die zuständige Behörde als *unzulässig* erklärt werden kann, wenn sie nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint. Es ist also nur das Kündigungsrecht des Vermieters beschränkt, während es dem *Mieter* nach wie vor freisteht, ohne Einschränkung ein bestehendes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsbestimmungen aufzulösen. Andererseits bleibt das Recht des Vermieters

bestehen, den Mietvertrag vorzeitig als aufgelöst zu erklären, wenn der Mieter in Konkurs fällt, mit der Zahlung der Mietzinse in Rückstand geraten ist oder wenn wichtige Gründe für eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen.

Die Frage, ob eine Kündigung nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint, wird nach Ermessen der zuständigen Behörde entschieden, an die der Mieter, wenn er die ausgesprochene Kündigung nicht gelten lassen will, innert 10 Tagen seit Empfang der Kündigung zu gelangen hat. Der Bundesratsbeschuß begnügt sich damit, extreme Fälle, in denen die Kündigung insbesondere gerechtfertigt bzw. ungerechtfertigt ist, anzuführen; der Kürze halber wird auf Art. 5 und 6 verwiesen.

Wird die Kündigung durch die Behörde als *unzulässig* erklärt, so gilt nach Art. 7 des Bundesratsbeschlusses der Mietvertrag, falls die Parteien nichts anderes vereinbaren, als auf *unbestimmte Zeit erneuert*. Aus dieser Formulierung muß, wie Prof. Dr. Lautner in einer in der «NZZ.» vom 11. November 1941 erschienenen Abhandlung dargetan hat, geschlossen werden, daß durch die Kündigung des Vermieters, die durch die Behörde als unzulässig erklärt wird, der alte Mietvertrag sein Ende findet, daß aber ein *neues* Mietverhältnis entstanden ist, mit den gleichen Bedingungen, wie sie der alte Mietvertrag enthalten hat. Es liegen analoge Verhältnisse vor, wie bei einer stillschweigenden Erneuerung eines Mietvertrages im Sinne von Art. 268 OR. Dies hat zum Beispiel die Wirkung, daß der Dritte, der für die Erfüllung des (alten) Mietvertrages dem Vermieter Bürgschaft geleistet oder Pfänder bestellt hat, durch die Beendigung dieses Mietvertrages zufolge Kündigung durch den Vermieter frei wird, auch wenn die Kündigung als unzulässig erklärt worden ist, und daß er für die Erfüllung des neuen Mietvertrages, der durch die Unzulässigerklärung ent-

standen ist, als Bürge oder mit den Pfändern nicht mehr haftet. Es liegt auf der Hand, daß sich dies für den Vermieter sehr nachteilig auswirken kann, da er möglicherweise seinerzeit den Mieter überhaupt nur im Hinblick auf diese Sicherheiten angenommen hat.

Für das Mietverhältnis, das auf Grund der Unzulässigerklärung der Kündigung als auf unbestimmte Zeit erneuert gilt, kommen die gesetzlichen Kündigungsfristen des Art. 267 OR. zur Anwendung. Die Behörde kann die halbjährliche Mietdauer des Art. 267, Ziffer 1 OR. auf ein Jahr und die monatliche Mietdauer des Art. 267, Ziffer 2 OR. auf sechs Monate erstrecken, während es bei den gesetzlichen Kündigungsfristen von drei Monaten bzw. 2 Wochen sein Bewenden hat. Der Mieter ist aber befugt, gegenüber jeder neuen Kündigung des Vermieters das Begehren auf Unzulässigerklärung der Kündigung erneut geltend zu machen.

Obwohl der Bundesratsbeschuß nur von Beschränkung des *Kündigungsrechtes* spricht, finden seine Bestimmungen auch Anwendung auf Mietverträge, die auf bestimmte Dauer abgeschlossen sind, also ohne Kündigung zu Ende gehen. Auch in diesen Fällen kann die Behörde auf Begehren des Mieters den Mietvertrag «verlängern», wobei er, wenn die Behörde dem Begehren des Mieters entspricht, als auf unbestimmte Zeit erneuert gilt. Die Verlängerung kann nur ausgesprochen werden, wenn eine Kündigung im Sinne der Bestimmungen des Bundesratsbeschlusses ungerechtfertigt wäre und der Mietvertrag seinerzeit auf Veranlassung des Vermieters auf eine feste Dauer abgeschlossen worden ist. Der Mieter hat das Begehren um Verlängerung des Vertrages bei Mietverträgen bis auf die Dauer eines Monats spätestens 10 Tage, bei länger dauernden Mietverträgen spätestens einen Monat vor Ablauf der Mietdauer bei der Behörde anhängig zu machen.

DIE SCHWEIZ IN DER KRIEGSWIRTSCHAFT

Zur Teuerung

Bundesrat Stampfli erklärte im Nationalrat am 25. September 1941: «Die Teuerung ist schon zu hoch, und jede weitere Steigerung schließt eine Vermehrung der sozialen Spannungen in sich. Deshalb möchte ich an alle — ich wende mich nicht an eine bestimmte Wirtschaftsgruppe — den dringenden Appell richten, Rücksicht zu nehmen auf die Konsumenten. Es muß zugegeben werden — und es ist hier wiederholt festgestellt worden —, daß die Konsumenten, und insbesondere die Konsumenten der minderbemittelten Kreise, bis heute die Leidtragenden, diejenigen gewesen sind, die die schwersten Opfer, die schwersten Verzicht und Entbehrungen getragen haben. Sie haben

sie aus patriotischer Einsicht, aus der Erkenntnis der wirtschaftlichen Notwendigkeit heraus bis jetzt willig auf sich genommen.

Aber diese Einsicht und der Opferwille haben ihre Grenzen, und wenn wir sie auf eine unzumutbare Belastungsprobe stellen, können die Gefahren für den Zusammenbruch unserer Gemeinschaft ernst werden...

... Von uns hängt es weitgehend ab, welcher Zukunft wir entgegengehen. Wir wollen der Vorsehung, wenn wir unsere Blicke nach Nordfrankreich, nach Norwegen, Dänemark und Belgien richten, auf den Knien danken, daß sie uns bis jetzt vor Schicksals-