

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 1

Rubrik: Rechtsfragen

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: 16.03.2025

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

nette Reigen und Tänzchen auf. Als Hauptattraktion gelangte das Mundartstück «Schwan kleb an» zur Aufführung. Gespielt wurde es von Genossenschaftskindern, und es war wirklich nett. Natürlich durfte der Samichlaus nicht fehlen. Das ist doch die wichtigste Gestalt der ganzen Feier. Er zählte die verschiedenen Sünden auf, die so vorkommen das Jahr hindurch. Die Aller kleinsten durften ihm ihre Sprüchli aufsagen, die Größeren wurden ernstlich ermahnt, von nun an folgsamer zu sein. Zum Schluß erhielt jedes Kind eine Festpackung Schokolade. Die Freude war allseits groß, und frohgemut machten sich die Kinder auf den Heimweg. Unserer Baugenossenschaft möchten wir herzlich danken für alles Schöne, das sie uns im verflossenen Jahre wiederum geboten hat.

A. Weber



RECHTSFRAGEN

Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

Generelle 5 Prozent Erhöhung: Vorgehen bei nicht ordnungsgemäßigem Zustand

Nach den übereinstimmenden, vom Vermieter anerkannten Feststellungen der Experten befindet sich die Wohnung nicht in ordnungsgemäßigem Zustand. Die Mietzinserhöhung von fünf Prozent wurde daher aufgehoben, wogegen der Vermieter nichts einwendete. Dagegen beantragt er, daß ihm das Recht zur Erhöhung von fünf Prozent zugestanden werde, wenn er weniger umfangreiche Arbeiten ausführe, als die kantonale Behörde für nötig erachtete. Er verlangt, daß der Umfang der Instandstellungsarbeiten überprüft werde.

Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission führte dazu aus, daß die Mietzinskontrollbehörden gemäß Bundesratsbeschuß vom 1. Juni 1954 die Mietzinserhöhung nicht von der Bedingung abhängig machen können, daß der Vermieter die Mietsache vorher in ordnungsgemäßigem Zustand bringe, und daß sie sich folglich auch nicht über den Umfang allfällig erforderlicher Instandstellungsarbeiten auszusprechen haben. Sie hätten lediglich festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Mietzinserhöhung erfüllt sind und wenn nicht, die Mietzinse gemäß Artikel 5 des BRB auf den früheren Stand zu senken.

Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission vom 21. Oktober 1955 i. S. Mme. M. M. in Genf (MR 12 768).

Eidg. Preiskontrollstelle

Zusammen mit einer andern unbeweglichen Sache vermietete Garagen

Die Eidgenössische Mietzins-Rekurskommission interpretiert Art. 2, lit. d, der Verordnung des Bundesrates vom 30. Dezember 1953 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts wie folgt (von uns übersetzt):

«Der Gesetzgeber wollte vermeiden, daß für den Mieter einer Wohnung und einer Garage, die beide vom gleichen

Hauseigentümer vermietet werden, die freie Erhöhung des Garagenmietzinses in ihren wirtschaftlichen Wirkungen einer ungerechtfertigten Erhöhung des Wohnungsmietzinses gleichkommt. Es handelte sich mit andern Worten darum, die Hauseigentümer daran zu hindern, daß sie durch dieses Mittel das Verbot der Erhöhung der Wohnungsmietzinse umgehen. Wenn die Garagen nicht vorbehaltlos aus der Mietzinskontrolle entlassen wurden, dann lediglich in der Absicht, derartige Mißbräuche zu vermeiden...

Ein solcher Mißbrauch ist jedoch nur vorstellbar, wenn die beiden Mietverhältnisse so stark voneinander abhängig sind, daß die Erhöhung des Garagemietzinses wirtschaftlich einer ungerechtfertigten Erhöhung des Wohnungsmietzinses gleichkommt. Hierzu ist nötig, daß die beiden Mietverhältnisse in gewissem Sinne eine wirtschaftliche Einheit bilden. Wenn beurteilt werden soll, ob diese gegenseitige Abhängigkeit oder wirtschaftliche Einheit verwirklicht ist, so kann sich die zuständige Behörde nur auf objektive Kriterien stützen, nämlich die Identität des Vermieters und des Mieters der beiden Objekte und die jene verbindenden vertraglichen Beziehungen. Es genügt also nicht, daß der Mieter subjektiv und infolge zufälliger Umstände die Erhöhung des Garagenmietzinses als Verteuerung seiner Wohnung empfindet.

Sofern Wohnung und Garage Gegenstand eines einzigen Mietvertrages sind, ist es offensichtlich, daß eine wirtschaftliche Einheit in oben angegebenem Sinne verwirklicht ist. Klar ist ferner, daß die rein formelle Trennung der Mietverhältnisse durch die nachträgliche Erstellung von zwei verschiedenen Mietverträgen diese Einheit nicht zerstören kann. Könnte die Anwendung der Mietzinskontrollvorschriften auf Garagen durch einen derartigen Kunstgriff ausgeschlossen werden, so hätte die in Frage stehende Bestimmung keinen praktischen Wert mehr.

Wenn die Wohnung und die Garage Gegenstand je eines besonderen Mietvertrages sind, ist die Frage heikler. Die bloße Existenz von zwei Mietverträgen gestattet gewiß nicht ohne weiteres die Behauptung, daß die Vermietungen nicht verbunden sind. In derartigen Fällen muß die Behörde die näheren Umstände prüfen. Wenn die beiden Mietverträge sich durch die Daten ihres Abschlusses, die Dauer und die vorgesehenen Kündigungsfristen unterscheiden, hat man es nicht nur mit einer formellen, sondern mit einer materiellen Trennung der Mietverhältnisse zu tun... Infolgedessen können die beiden Objekte nicht als zusammen vermietet

gelten, so daß der Mietzins für die Garage der Kontrolle nicht unterliegt.

Die Kommission legt immerhin Wert darauf, gewisse besondere Fälle vorzubehalten. Man kann sich nämlich vorstellen, daß eine wirtschaftliche Einheit zwischen den beiden Mietverhältnissen gegeben ist, trotzdem sie durch zwei voneinander getrennte und verschieden ausgestaltete Mietverträge geordnet werden. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn der Vermieter die Vermietung der Wohnung oder die Verlängerung des Mietvertrages für dieselbe davon abhängig machen würde, daß der Mieter eine Erhöhung des Garagen-

mietzinses akzeptiert. Es ist somit nicht möglich, auf dem Wege der Auslegung des Begriffes der verbundenen Vermietung (*location conjointe*) Regeln aufzustellen, welche es ein- für allemal gestatten würden, alle Streitigkeiten zu entscheiden, die durch die Anwendung der in Frage stehenden Bestimmung veranlaßt werden können. Vielmehr muß jeder Fall auf Grund der ihm eigentümlichen näheren Umstände beurteilt werden.»

Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission vom 1. Juli 1955 i. S. der Société Immobilières P. l'E., G. (MR 12.156)
Eidg. Preiskontrollstelle

HAUS UND GARTEN

Frühjahrsputzete und Zügeltermin

... sind gar nicht mehr so fern, wie man glauben könnte. Eine freundliche Leserin hat uns einen Tip für die «Useputzete» zukommen lassen, den wir gerne weiterleiten:

Nach dem Waschen der Vorhänge fehlt oft die Gelegenheit, sie zu spannen. Wenn man sie jedoch genau vierfach zusammenlegt und über einen Besenstiel hängt, der schräg über die Badewanne zu liegen kommt, entstehen weder Brüche noch Falten. Frisch gewaschene Vorhänge sollte man in einer dünnflüssigen Stärkemischung, der man etwas Talkum beigibt, stärken.

Spiel mit Tapeten

Es gelangen viele originelle Ideen aus Amerika zu uns. Einen besonders hübschen Einfall hatte vor kurzem eine Amerikanerin, sie erfand ein Tapeten-Bastelbuch für Kinder und nennt es «Fun with Wallpaper» (Spaß mit Tapeten). Es enthält entzückende Bastelvorschläge für jede Altersstufe der Kinder. Anhand der darin enthaltenen Photos und Illustrationen gibt das Buch Anleitungen für allerlei reizvolle Bastelarbeiten, wie Kinderhände sie ausführen können: Bilder aus Tapetenresten, kleine Körbchen, Glückwunschkarten, Wanddekorationen für das Kinderzimmer usw. Daß dem Bastelbuch auch eine Mappe mit verschiedenfarbigen und vielfältig gemusterten Tapeten beigefügt wird, beweist den praktischen Sinn der Amerikaner und ihren «Dienst am Kunden». Die Eltern müssen nicht lange herumspringen und herumbetteln, bis sie für ihre Kinder Tapetenresten erhalten.

Finden Sie nicht, daß ein solches Tapetenbastelbuch auch in der Schweiz willkommen wäre?

Wir leben im Zeitalter des Kindes, und es wird alles getan, um seine harmonische Entwicklung in jeder nur möglichen Weise zu fördern. Hersteller schweizerischer Kindergarderoben haben Modezeichner beauftragt, die Entwicklung des Farbensinnes im kindlichen Alter zu untersuchen, um dadurch zu erfahren, welche Kleiderfarben Kinder bevorzugen. Zunächst unterscheidet der Mensch nur Schwarz und Weiß, später Blau und Gelb und schließlich Grün und Rot. Vom dritten Lebensjahre an reagiert das Kind außer auf Schwarz und Weiß nur auf Blau und Gelb, vom vierten Lebensjahre an auf Grün und Rot. Damit beginnt das bewußte Farberleben. Nach dem siebenten Lebensjahre, also zur Zeit des Schul-

beginns, lebt das Kind ganz in der Welt der Farben. Lediglich zu Grün steht es noch am wenigsten in Beziehung. Mit rund 10 Jahren hat das Kind den Entwicklungsprozeß des Farberlebens und -erfassens abgeschlossen. Alle Farbwerte können dann vom Kinde innerlich akzeptiert, bewußt erlebt und verarbeitet werden.

Diese Erkenntnisse müssen auch für den Tapetenfachmann und für die Herstellung von Kinderzimmer-Tapeten wegleitend sein. Man muß die stufenhafte Eroberung der Farben berücksichtigen und vor allem bedenken, daß in den Kinderzimmern, die von drei- bis siebenjährigen Kindern bewohnt werden, das Farberleben am entscheidendsten ist. f.

Kennen Sie Annemarie?

sfd. Nein! Das ist aber schade. Lassen Sie mich von ihr erzählen. Es war im Herbst, als ich sie kennenlernte. Mit vielen ihrer Schwestern warb sie um meine Gunst, doch sie tat dies auf eine so liebevolle Weise, daß ich mich unwiderstehlich zu ihr hingezogen fühlte. Bekanntlich rügt man gewöhnlich die Gesprächigkeit der weiblichen Wesen, Annemarie war und ist eine Ausnahme. Stundenlang konnte sie in meiner Nähe weilen, ohne auch nur das kleinste Wörtchen zu sagen, doch hörte sie mir immer sehr aufmerksam zu, wenn ich mit ihr plauderte. Auch dies ist eine Kunst, die nur wenige Frauen verstehen. Mit allen meinen Sorgen und Kümernissen fand ich Trost bei ihr, ihre Entwicklung beglückte mich, denn je länger sie bei mir weilte, desto vollkommener wurde ihre liebevolle Erscheinung. Und dabei war sie stets so bescheiden, nie drängte sie sich vor, obschon alle meine Freundinnen sie bewunderten. Die Freundinnen waren fast ein wenig neidisch und behaupteten, ich hätte mein Herz an Annemarie verloren. Darüber habe ich eigentlich noch gar nie nachgedacht, mir genügte es, mich an ihr zu erfreuen. Wenn ich heimkam, erwartete sie mich, das ganze Zimmer war erfüllt von ihrem frühlingshaften Parfüm, überhaupt erinnerte sie mich stets an den Frühling, mochte es draußen auch in dichten Flocken schneien.

Nun möchten Sie aber wissen, ob Sie nicht auch eine Annemarie besitzen könnten. Nichts leichter als das! Sie brauchen nur eine Hyazinthenzwiebel der Sorte Annemarie zu erwerben. Weshalb sind Sie so erstaunt, habe ich wohl gar vergessen, zu erwähnen, daß Annemarie eine Hyazinthe ist?

Diese Zwiebel nun pflanzen Sie bis zu zwei Dritteln in nahrhafte, mit etwas Sand vermischte Erde, gießen an, stellen den Blumentopf dunkel und kühl, bis der Trieb etwa sechs Zentimeter lang ist. Dann nehmen sie Annemarie ins Zimmer und dürfen nun die Entwicklung zur lieblichsten Blüte erleben, mitten im Winter.
Regina Wiedmer