

# Bundesblatt

92. Jahrgang.

Bern, den 13. November 1940.

Band I.

*Erscheint wöchentlich Preis 20 Franken im Jahr, 10 Franken im Halbjahr, zuzüglich  
Nachnahme- und Postbestellungsgebühr.*

*Einrückungsgebühr: 50 Rappen die Petitzelle oder deren Raum. — Inserate franko an  
Stämpfli & Cie. in Bern.*

## Aus den Verhandlungen des Bundesrates.

(Vom 4. November 1940.)

Dem an Stelle des abberufenen Herrn Hisao Yanai zum Berufsgeneralkonsul von Japan in Genf, mit Amtsbefugnis über die ganze Schweiz ernannten Herrn Kikuo Kobayashi wird das Exequatur erteilt.

(Vom 6. November 1940.)

Dem Kanton Tessin wird an die Erstellung eines Ablaufkanals in der Gemeinde Gerra-Verzasca ein Bundesbeitrag bewilligt.

König Michael I. von Rumänien hat dem Bundesrat von seiner Thronbesteigung Kenntnis gegeben.

2269

## Bekanntmachungen von Departementen und andern Verwaltungsstellen des Bundes.

### Das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter mit Rücksicht auf die Brennstoffsparmassnahmen.

(Richtlinien der Justizabteilung des eidgenössischen Justiz- und  
Polizeidepartements.)

(Vom 7. November 1940.)

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 andererseits 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. Andererseits 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 vorneherein 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 Vertragsschluss 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 merkliche 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.**

## Eidgenössische Steuerverwaltung.

	Im Monat Oktober		1. Januar bis 31. Oktober	
	1939	1940	1939	1940
<b>Rohertrag der eidgenössischen Stempelabgaben:</b>				
<b>a. Abgaben auf Grund der Bundesgesetze vom 4. Oktober 1917/22. Dezember 1927 und vom 24. Juni 1937.</b>				
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1. Obligationen . . . . .	650 678. 45	1 103 910. 58	5 275 024. 07	6 590 764. 04
2. Aktien . . . . .	84 090. 40	232 613. 25	1 499 615. 10	1 395 189. 55
3. GmbH.-Anteile . . . . .	720. —	4 383. —	47 913. —	32 175. —
4. Genossenschafts-Anteile . . . . .	2 472. 85	3 231. 15	81 228. 14	44 215. 27
5. Ausländ. Wertpapiere . . . . .	5 184. —	348. —	3 057 933. 80	15 991. 20
6. Umsatz inländ. Wertpapiere . . . . .	44 106. 35	39 026. 40	572 751. 71	478 098. 56
7. Umsatz ausländ. Wertpapiere . . . . .	135 501. 48	74 541. 90	2 012 377. 83	1 220 919. 30
8. Wechsel . . . . .	87 193. 70	74 430. 15	1 045 673. 35	979 259. 35
9. Prämissenquittungen . . . . .	588 597. —	591 511. 80	5 059 569. 70	5 243 496. 44
10. Frachtkunden . . . . .	247 820. 70	223 550. 90	2 054 130. 93	2 299 043. 62
<b>Total 1—10</b>	<b>1 846 364. 93</b>	<b>2 347 547. 13</b>	<b>20 706 217. 63</b>	<b>18 299 152. 33</b>
<b>b. Abgaben auf Grund der Bundesgesetze vom 25. Juni 1921/22. Dezember 1927 und vom 24. Juni 1937.</b>				
11. Coupons v. Obligationen . . . . .	1 669 156. 60	1 622 717. 81	8 903 758. 38	8 601 944. 99
12. Coupons von Aktien . . . . .	232 929. 69	392 360. 02	8 435 708. 86	8 499 773. 42
13. Coupons von GmbH.-Anteilen . . . . .	116. 75	—	3 083. 09	2 702. 62
14. Coupons von Genossenschafts-Anteilen . . . . .	2 514. 40	10 297. 35	308 529. 34	287 357. 69
15. Coupons von ausländischen Wertpapieren . . . . .	1 417. 05	149. 60	2 172 994. 70	194 127. 55
<b>Total 11—15</b>	<b>1 906 134. 49</b>	<b>2 025 524. 78</b>	<b>19 824 074. 39</b>	<b>17 585 906. 27</b>
<b>Total 1—15</b>	<b>3 752 499. 42</b>	<b>4 373 071. 91</b>	<b>40 530 292. 02</b>	<b>35 885 058. 60</b>
<b>c. Abgaben auf Grund des Bundesratsbeschlusses vom 29. November 1933 und der Bundesbeschlüsse vom 31. Januar 1936 und 22. Dezember 1938.</b>				
16. Erhöhung der Couponabgabe . . . . .	1 904 717. 42	2 025 375. 17	17 651 079. 38	17 391 778. 53
17. Kommanditbeteiligungen . . . . .	2 085. —	9 011. —	58 258. 35	100 900. —
18. Verschiedenes <sup>1)</sup> . . . . .	52 664. 61	6 248. —	1 738 310. 21	464 612. 85
<b>Total 16—18</b>	<b>1 959 467. 03</b>	<b>2 040 634. 17</b>	<b>19 447 647. 94</b>	<b>17 957 291. 38</b>
<b>Total 1—18</b>	<b>5 711 966. 45</b>	<b>6 413 706. 08</b>	<b>59 977 939. 96</b>	<b>53 842 349. 98</b>
19. Bussen . . . . .	667. 15	491. 80	42 940. 25	10 581. 40
<b>Total 1—19</b>	<b>5 712 633. 60</b>	<b>6 414 197. 88</b>	<b>60 020 880. 21</b>	<b>53 852 931. 38</b>

<sup>1)</sup> Abgabe auf über 3- bis 6monatigen Bankguthaben und ihrem Ertrage und Abgabe auf Urkunden über Miteigentumsrechte.

## Einnahmen der Zollverwaltung in den Jahren 1939 und 1940

Monat	1939	1940	1940	
			Mehreinnahmen	Mindereinnahmen
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Januar . . . .	17 748 694. 34	20 466 524. 50	2 717 830. 16	
Februar . . . .	19 672 379. 50	22 372 369. 02	2 699 989. 52	
März . . . . .	25 855 045. 31	28 440 375. 63	2 585 330. 32	
April . . . . .	25 695 862. 38	28 951 275. 56	3 255 413. 18	
Mai . . . . .	27 243 834. 13	24 404 627. 60		2 839 206. 53
Juni . . . . .	29 202 231. 92	18 426 392. 02		10 775 839. 90
Juli . . . . .	25 603 274. 92	14 757 777. 01		10 845 497. 91
August . . . .	25 792 899. 95	13 979 079. 51		11 813 820. 44
September . . .	17 820 870. 11	14 409 217. 45		3 411 652. 66
Oktober . . . .	26 569 216. 33	13 161 062. 27		13 408 154. 06
November . . .	31 931 346. 47			
Dezember . . .	32 162 219. 10			
Total	305 297 874. 46			
Ende Oktober	241 204 308. 89	199 368 700. 57		41 835 608. 32
2269		ohne Tabakzölle und Biersteuer		

## Wettbewerb- und Stellenausschreibungen, sowie Anzeigen.

## Eidgenössischer Staatskalender 1940.

Der eidgenössische Staatskalender, Ausgabe 1940, kann beim Drucksachenbureau der Bundeskanzlei zum Preise von **Fr. 2. 50** (broschiert), zuzüglich Porto und Nachnahmespesen, bezogen werden. Der eidgenössische Staatskalender enthält das Verzeichnis der Mitglieder der Bundesversammlung, des Bundesrates, der Gesandtschaften und Konsulate der Schweiz im Ausland und des Auslandes in der Schweiz, der höheren Beamten der Bundeszentralverwaltung sowie der Post- und Telegraphenverwaltung, der Behörden und höheren Beamten der Bundesbahnen, der Mitglieder und höheren Beamten des Bundesgerichtes und des Versicherungsgerichtes, der Direktoren und höheren Beamten der internationalen Bureaux. Überdies gibt der Staatskalender Auskunft über die Zusammensetzung der meisten ausserparlamentarischen Kommissionen.

Postcheckkonto III 233

## **Bekanntmachungen von Departementen und andern Verwaltungsstellen des Bundes.**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1940
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	46
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	13.11.1940
Date	
Data	
Seite	1149-1154
Page	
Pagina	
Ref. No	10 034 399

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.