Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 3

Artikel: Wohnung und Jugenderziehung

Autor: Hoche, P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100496

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: 11.07.2025

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

Das Daheim ist in Gefahr! ruft man allenthalben. Es geht uns durch Geschäftigkeit und Vergnügen, durch unser ganzes rasendes Leben mehr und mehr verloren. Aber da man sich immer wünscht, was man entbehrt, leiden wir gleichzeitig an der Sehnsucht nach dem Heim. Wir verlassen es und suchen es zugleich mit der ganzen Inbrunst unseres Herzens und unseres Verstandes. Darum ist auch plötzlich ein brennendes Interesse für alles erwacht, was der häuslichen Behaglichkeit dient. Selbst ledige Frauen schliessen sich zu Genossenschaften zusammen um Kleinwohnungen zu bauen, damit es selbst jeder Einsamen möglich wird, eigene vier Wände um sich zu fühlen, in eigenen Möbeln zu hausen und Häuslichkeit nach eigenem Geschmack zu pflegen.

Es ist ein gleichzeitiges Auseinanderstreben und Heimfinden, vergleichbar mit dem Hell und Dunkel, mit den beiden Polen, zwischen Rhythmus und Zerfahrenheit, in denen unser Dasein schwingt: mit Ruhe und Kampf, Erholung und Anspannung.

Man wirft der Gegenwart vor, dass sie das Heim zerstöre. Nun aber baut sie es auch gleichzeitig neu wieder auf. Um die volle Zersplitterung unserer Kräfte zu verhindern, hat sie geradezu einer Heimverehrung gerufen, die uns wieder nahebringt, dass nur das Heim uns hilft, uns innerlich und äusserlich gesund zu erhalten. Das fühlen und wissen wir alle, und ahnen auch, dass «das beschauliche Element in grossem Masse zu verstärken» uns not tut.

Eilig überqueren jeden Abend Tausende das Strassenkreuz vor meinem Fenster, rennen, hasten, fahren wie abgeschossene Pfeile ihrem Ziel entgegen: heim. Die Gesichter all der Vorwärtsstrebenden leuchten glücklich im regennassn Abend. Es ist wohl nicht nur Hunger nach dem gedeckten Tisch, der hier treibt, auch Sehnsucht nach Geborgenheit muss mit dabei sein. Einer nur zuweilen kommt mit grauer Miene, schlendernd, ziellos, doppelt müde: wohl ein Heimatloser, einer, dem keine warme Stube und keine traulich helle Lampe wartet, einer, den kein freundliches Wort und keine häusliche Heimlichkeit willkommen heisst. Er kennt vielleicht nur die nüchterne Schlaf- und Esstätte, die Strasse und die Arbeit. Oder ist es einer, der wohl Räume und Möbel und viele Dinge der Ausstattung sein eigen nennt, der aber trotzdem kein Heim besitzt, das ihn auf- und annimmt wie er ist, um ihm die abgenutzte Kraft des Tages in frohen Feierabendstunden neu zu ersetzen? Einer, dessen Lebensgärtlein öd und kahl und winterhart in seinem Dasein steht, zu unwirtlich um darin sich zu ergehen? Oder am Ende gar einer, der sein Heim leichtfertig nicht zu schätzen weiss? Nein. Wohl eher einer, der sich nach nichts inniger sehnt als nach einem mit Liebe erfüllten und umhegten Ort, der seinem glücklichen Besitzer die lichte Seite seines Daseins ist: das unbezahlbare grosse, wahre, nie zu erschöpfende Daheim.

F. K.

Wohnung und Jugenderziehung

Von P. Hoche

Zwei Mächte bestimmen ohne unser Zutun in hohem Grade die junge Persönlichkeit: erstens die angeborenen Neigungen und Fähigkeiten, zweitens die Umwelt. Es ist nicht gleichgiltig, wo der Mensch aufwächst, ob unter dem sonnigen Himmel des Südens oder im hohen Norden, ob im weiten Flachland oder in erhabener Gebirgswelt, ob in der bewegten grossen Stadt oder im stillen Dorfe. Die steten Eindrücke gleicher Art wirken unmerklich, aber sicher auf Leib und Seele ein und formen den gesamten Menschen. Mit Recht sprechen wir daher von der gesamten Bildekraft der Heimat, die die Menschen fest und innig aneinanderkettet und, weil sie selbst so unendlich verschieden ist, auch eine reiche Mannigfaltigkeit in die Menschenwelt hineinträgt.

Zu der stark bestimmenden Umwelt ist neben den Himmelsstrichen, neben Stadt und Dorf, Wasser und Land in erster Linie das Vaterhaus zu rechnen, ein eBgriff, der in der grossen Stadt durch die Wohnung zu ersetzen ist. Was das Kind hier fühlt, hört, sieht, das sind seine ersten Erlebnisse. Jahrelang treten hier die Dinge auf, die zum grossen Teil die sichtbare Welt des jungen Menschen ausmachen, und sie verankern sich in der Seele besonders fest, weil die Empfänglichkeit in den ersten Zeiten noch recht stark ist. Noch nach langer Unterbrechung steht in Mignons Seele in aller Deutlichkeit das Bild der fernen Heimat: «Es glänzt der Saal, es schimmert das Gemach, und Marmorbilder stehn und sehn mich an». Schon in aller Frühe wird die Wohnung dem Menschen zum Schicksal, zwischen ihren Wänden wird er gesund und stark oder krank und schwach, glücklich oder unglücklich, gut oder böse. Sie ist die ausschliessliche Lebensstätte des jungen Erdenbürgers; er atmet ihre Luft ein, die vielleicht befreiend und gesundend die hellen, weiten Räume durchflutet, die aber in engen Löchern auch wieder so verbraucht, unrein, gifterfüllt ist, dass die Lunge an ihr mählich stirbt. Da schaut die goldne Sonne strahlend in die lachenden Räume und bringt Lebensfreude und Lebenskraft mit sich, aber es gibt auch düstere, unheimliche Winkel, tiefe Kellergelasse, wohin kein Lichtstrahl dringt, wo das Mark vertrocknet, der Körper dahinsiecht. So erblüht aus der Wohnung die strotzende Lebenskraft, es wuchert in ihr aber auch des frühen Todes Keim. Starke Erzieher sind auch die Dinge in diesem Raum. Noch heute denke ich zweier Bilder in der elterlichen Wohnung, des Christuskopfes von Guido Reni und des Zuges des Todes von Spangenberg. Welche Flut von Empfindungen lösten diese Gemälde in einfacher Ausführung im Kinderkopfe aus! Was Tag für Tag vor dem Auge, vor der Seele steht, bleibt unverlierbar und bildet das Urteil. So wird die Wohnung tastächlich zur ersten Schule des Geschmacks. Die Dinge in den Wohnungen bilden oder verbilden den künstlerischen Sinn, sie tragen bei zum zukünftigen Lebensstil. Da sieht der junge Mensch die gute und feine Arbeit tagtäglich um sich. Mit den Jahren werden die Sachen beginnen, zu ihm zu reden. Er sieht am bleibenden Beispiel, was gut und schlecht ist; wie die gute Ware echt, wahr, gediegen, zweckdienlich sein muss, er lernt sie achten und lieben und im selben Masse den Mamsch als unwahr, scheinheilig, protzenhaft und unzuverlässig verachten. In der guten Wohnung, die durchaus nicht die reiche und vornehme zu sein braucht, spürt er Sinn, Ordnung und Reinlichkeit, und ohne aufdringliche Worte werden diese Tugenden zur Natur; er übt sie im Leben, während Unordnung, Unsauberkeit und Schlampigkeit, wenn sie immer das Gepräge der Wohnung waren, unmerklich auch den jungen Menschen beherrschen, so dass er sich an sie kehrt, wie sich «der Bettler zuletzt an lumpige Kleider, an schmutzige Saumsal gewöhnt».

So wird die Wohnung fürs Kind auch zum sittlichen Erzieher, wird's natürlich erst recht durch die Menschen in ihr. Mensch und Wohnung bilden ja eine innige Einheit. In der sauberen, freundlichen, geschmackvollen Wohnung lebt auch der Mensch der gleichen Tugenden. Wie von den Dingen, geht auch von ihnen eine feine Wirkung aus, die die Stimmung in der Wohnung beeinflusst. Der Mensch zum mindesten bestimmt den Geist, den Ton, der das Haus durchdringt, die Lebensmelodie, die den Tag durchklingt. Beispiele erziehen wirkungsvoller als alle Worte. Das Kind wächst in die sittliche oder unsittliche Art hinein und wird nicht selten, wie die Eltern und Geschwister auch waren. So schickt die Wohnung tatsächlich die guten, so schickt sie die schlechten Menschen ins Leben.

Zwei entgegengesetzte Gefühle regieren fast jeden Menschen: eins treibt in die Welt, das andere zieht aus dem Beruf, der Oeffentlichkeit wieder nachhause. Wie ein Kind nach der Mutter, sehnt sich ein Mensch nach der Wohnung, wo er frei, Herr und König, nach seinen Wünschen ein Eigner sein darf. In der Wohnung keimt und wächst das Heimgefühl. Das braucht der Mensch als Ruhe, als Entspannung, als Erlösung aus der Arbeitsfron, aus dem Berufszwang, aus der Welt der Menschen und Verhältnisse. Die Wohnung wird dem unruhigen Herzen zur beglückenden Heimat der Seele.

Dieses Heimgefühl sei auch dem Kinde nicht fremd. Es empfinde bereits die Wohnung als eine Freistatt der Seele, wo ihr im Gegensatz zum lauten, zwangsvollen Tage Ruhe, Kraft und Frieden wird. Es sind die feinen Wurzeln des Familiensinnes, der stillen, stärkenden Häuslichkeit, die damit wachsen, die umso stärker werden, je mehr der junge Mensch im Familienglück des eigenen Heims atmet. Das glückliche Zuhause schafft ein frohes Heimgefühl, es gebiert Stimmungen und Erinnerungen, die durchs ganze Leben geleiten und in späteren Jahren noch Sehnsucht wecken und nach Befriedigung rufen.

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:

Was soll ein Mietvertrag alles enthalten?

Ein Mietvertrag kann im allgemeinen nicht genau genug abgefasst werden. Was aber soll nun alles darin berücksichtigt werden?

In erster Linie sind die vertragsschliessenden Parteien genau zu bezeichnen, auf jeden Fall so, dass man im Streitfalle weiss, wen man einzuklagen hat. Auch sind die Räumlichkeiten und die Art ihrer Benutzung zu umschreiben, und ebenso die zur Mitbenutzung mit den übrigen Hausbewohnern in Frage kommenden Räume aufzuzählen. Sodann ist der Beginn der Mietzeit und ihre Kündigungsmöglichkeit zu bestimmen. Die Kündigung wird sich in der Regel an die ortsüblichen Fristen und Termine halten. Sollen nun aber die Kündigungsfristen lang oder kurz gewählt werden? Es hat beides seine Vor- und Nachteile. Erklären wir den Vertrag auf jedes Quartalsende oder gar auf Ende eines jeden Monates kündbar, so läuft einerseits der Mieter Gefahr, bei Wohnungsmangel rasch gesteigert oder innert kürzester Frist auf die Strasse gestellt zu werden, anderseits bei Wohnungsüberfluss der Vermieter, dass der Mieter zu einem ihm vielleicht recht unpassenden Zeitpunkte auszieht und dann die Räumlichkeiten unter Umständen längere Zeit leer stehen. Dagegen bieten dem Vermieter kurze Kündigungsfristen jederzeit wieder den Vorteil, dass dem Mieter bei rückständiger Zinszahlung nur eine Frist von 6 Tagen angesetzt werden muss, um ihn nach erfolglosem Ablauf dieser Frist gleich ausweisen zu können. Für grössere und teurere Wohnungen wird im allgemeinen eine längere, für kleinere und besonders für Arbeiterwohnungen dagegen eine kürzere Kündigungsfrist gewählt. Mit Rücksicht auf die jeweils zur Zeit des Vertragsabschlusses am Orte herrschenden Wohn- und Mietverhältnisse wird die Wahl ganz verschieden sein. Der Mieter wird bei Wohnungsüberfluss auf kurze, der Vermieter auf lange, bei Wohnungsmangel der Mieter auf lange und der Vermieter auf kurze Kündigungsfristen drängen, und zwar, je nach den herrschenden Verhältnissen, mit mehr oder weniger Erfolg.

Im Zusammenhang mit der Kündigung ist noch die Klausel zu erwähnen, wonach der Vermieter bei unpünktlicher Zinszahlung zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt sei. Eine solche Klausel, die übrigens gar nicht so selten anzutreffen ist, selbst in gedruckten Vertragsformularen, hat nun aber gar keinen Sinn. Denn Art. 265 O.R. bestimmt, dass in solchen Fällen zuerst eine Frist angesetzt werden müsse und bemerkt dazu ausdrücklich: «Vereinbarungen über Abkürzungen dieser Fristen oder über Berechtigung zur sofortigen Aufhebung des Mietvertrages bei Zahlungsverzug sind ungültig».

Im weitern ist im Vertrage der vom Mieter zu entrichtende Jahreszins zu bezeichnen. Das wird wohl selten vergessen! Daneben werden aber sehr oft noch weitere Nebengebühren, wie z. B. für Wasserzins, elektrische Beleuchtung usw. erhoben. Empfehlenswerter ist wohl für beide Parteien, solche Nebengebühren direkt in den Mietzins einzuschliessen. Man braucht dann auch nachher nicht darüber zu streiten, ob beispielsweise diese Nebenleistungen zum Mietzinse hinzugezählt werden dürfen, wenn es sich darum handelt, festzustellen. für welchen Betrag die Retention verlangt werden könne. Und man vermeidet überdies die Unannehmlichkeit des Mahnens oder Gemahntwerdens an eine zu bezahlen vergessene Nebengebühr.

Ferner sollen sich die Parteien beim Vertragsabschluss auch darüber einigen, ob der Mietzins zum voraus oder erst nachträglich bezahlt werden soll. Wird diesbezüglich nichts bestimmt, so gilt nachträgliche Zahlung. In Ortschaften mit städtischen Verhältnissen ist Vorauszinsung, auf dem Lande dagegen nachträgliche Zinsung üblich.

Eine für den Vermieter besonders zu empfehlende Bestimmung ist der Ausschluss der Verrechnung von Gegenansprüchen mit dem Mietzinse. Denn gemäss Art. 120 O.R. kann, «wenn zwei Personen einander Geldsummen oder andere Leistungen . . . schulden, jede ihre Schuld . . . mit ihrer Forderung verrechnen». Der Schuldner kann nämlich die Verrechnung geltend machen, auch wenn seine Gegenforderung bestritten wird. Der Ausschluss der Verrechnung sichert nun aber dem Vermieter, der ja in der Regel zugleich Hauseigentümer ist, auf den Verfalltag den Eingang des Mietzinses, den er zur Bezahlung seiner Hypothekarzinsen, Abzahlungen und Steuern benötigt. Denn durch diesen Ausschluss der Verrechnung wird dem Mieter die Möglichkeit genommen, mit irgend einer Gegenforderung die Bezahlung seines Mietzinses hinauszuschieben.

Wo es sich um Geschäftslokalitäten, wie Verkaufsläden, Wirtschaftsräume und dergleichen handelt, ist dem Vermieter zu empfehlen, den Mieter vertraglich zu verpflichten, solche Räumlichkeiten bis zum Ende des Mietverhältnisses während den üblichen Geschäftsstunden geöffnet zu halten und dem geschäftlichen Zwecke in keiner Weise zu entziehen oder auch nur zu entfremden. Ueberdies sollte sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter die Einrichtung oder der Betrieb eines Konkurrenzgeschäftes an der nämlichen Strasse oder in einem gewissen Umkreise während der Mietzeit untersagt sein.

Wenn dem Mieter sehr oft kurzerhand untersagt wird: die Untermiete, die Annahme von Kostgängern, das Halten von Haustieren, die Vornahme baulicher Aenderungen, die Fassade zu überkleben, zu bemalen, zu überhängen und Nägel in dieselbe einzuschlagen, so kann man dem Vermieter dies gar nicht verübeln. Denn es sind dies eben alles Dinge, die viel Streitigkeiten verursachen. Nur sollte der Vermieter nicht engherzig an diesen Bestimmungen festhalten, und wo dies ohne grosse Nachteile für ihn oder die übrigen Hausbewohner geschehen kann, Ausnahmen gestatten. Auch schadet es nichts, wenn die Parteien sich darüber einigen, welche Reparaturen dem Vermieter und welche dem Mieter obliegen. Wohl sagt das Gesetz, dass die kleineren Sache des Mieters, die grösseren dagegen Sache des Vermieters seien. Gerade aber über dieses «kleinere» und «grössere» streiten sich dann die Parteien, was mit einer blossen Aufzählung im Mietvertrage in vielen Fällen vermieden werden könnte.

Und dann weiter auch beim Mieter für den nur schwer zu überprüfenden Wasserverbrauch und ebenso für die gemeinsam benützten Hausteile ein Interesse zu erwecken, dürfte im Mietvertrag folgende Bestimmung aufzunehmen empfehlenswert sein: «Die Kosten eines den Minimalwasserzins übersteigenden Wasserverbrauches werden unter die Inhaber der Räumlichkeiten nach Massgabe der Zahl ihrer Räume verteilt. Werden an den gemeinsam benützten Hausteilen, wie Waschküche und deren Einrichtungen, Treppenhaus usw. Beschädigungen verursacht, deren Urheber nicht ermittelt ist, so sind die Kosten für deren Wiederherstellung in gleichem Verhältnis wie oben zu tragen».

Auch darüber, zu welchen Zeiten die gekündigten Räumlichkeiten neuen Bewerbern zu zeigen sind, sollten sich die Parteien schon beim Vertragsabschlusse verständigen, denn später ist eine solche Verständigung oft gar nicht mehr möglich.

Eine weitere im Mietvertrage aufzunehmende Bestimmung ist diejenige über den Gerichtsstand. Das wird zwar in den seltensten Fällen gemacht. Und doch ist durchaus zu empfehlen, als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten den Ort zu wählen, wo sich die vermieteten Räumlichkeiten befinden (vgl. § 15).

Im weitern ist hier noch auf die Bedeutung der Hausordnung zu verweisen. So gut man sich gewöhnlich beim Abschluss eines Vertrages zu verstehen scheint, so leidlich