

Mietrecht

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 3

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100497>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Monats kündbar, so läuft einerseits der Mieter Gefahr, bei Wohnungsmangel rasch gesteigert oder innert kürzester Frist auf die Strasse gestellt zu werden, andererseits 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 weitem ist im Verträge 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 Mietzins 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 vergebene 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 Mietzins. 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 Geschäftslokaltäten, 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 Änderungen, 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 Mietverträge in vielen Fällen vermieden werden könnte.

Und dann weiter auch beim Mieter für den nur schwer zu überprüfenden Wasserverbrauch und ebenso für die gemeinsam benutzten 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 benutzten 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 Mietverträge 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 weitem ist hier noch auf die Bedeutung der Hausordnung zu verweisen. So gut man sich gewöhnlich beim Abschluss eines Vertrages zu verstehen scheint, so leidlich

schwer geht es oft nachher. Um dann kleinlichen Reibereien über das Teppichklopfen, Wäschehängen, Türschliessen usw. aus dem Wege gehen zu können, sollen beide Parteien gleich zu Beginn des Mietverhältnisses sich auch hierüber genau verständigen. Und die Regelung dieser Dinge gehört nun in eine Hausordnung. Diese Hausordnung kann gleichzeitig mit dem Mietvertrage verbunden oder als besondere Vereinbarung aufgesetzt werden. Auf jeden Fall ist sie aber von beiden Parteien zu unterzeichnen oder dann im Mietvertrage ausdrücklich als deren Bestandteil zu erklären. (vgl. §§ 9 und 10).

Am Schlusse des Mietvertrages soll nebst einem genauen Schlüsselverzeichnis auch noch Platz frei bleiben, um diejenigen Mängel, die sich bei Antritt der Mietsache zeigen, eintragen zu können. Auch hier können die Parteien nicht vorsichtig genug sein. Die vielen nachfolgenden Streitigkeiten sind nicht immer auf bösen Willen zurückzuführen, denn beim Antritt der Mietsache tatsächlich vorhandene Mängel können vom Vermieter vergessen werden, Zeugen können inzwischen sterben oder können sich im Streitfalle nicht mehr daran erinnern, oft wollen sie es aber auch nicht, und so wird leider noch ziemlich häufig der Mieter ganz zu Unrecht ersatzpflichtig erklärt.

MIETERSCHUTZ

Mieterschutz in Deutschland.

Der Reichstag hat im Februar 1930 in zweiter Lesung das Gesetz über den Mieterschutz behandelt und seine Verlängerung bis 30. Juni 1931 beschlossen.

VERSCHIEDENES

Studienreise der Deutschen Gartenstadtgesellschaft

Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft wird vom 22.—31. Mai 1930 wieder eine Studienreise nach Holland und England unternehmen. In Holland werden die Städte Hilversum, Amsterdam, Rotterdam und den Haag besichtigt, in England u. a. die Siedlungsbauten des Londoner Grafenschafts, die Gartenvorstadt Hampton, und die Gartenstädte Welwyn und Letchworth. Preis der Reise RM 400.—, einschliesslich Fahrt, Logis, Verpflegung und Besichtigungsfahrten. Die Reisen werden nicht nur sehr preiswert, sondern mit so viel Geschick und guter Organisation durchgeführt, dass die Teilnehmer früherer Fahrten stets hochbefriedigt vom Erfolg zurückkehren.

Auskunft erteilt der Vorsitzende der Gesellschaft Dr. Bernhard Kampffmeyer in Berg.-Gladbach/Köln.

Internationaler Verband für Wohnungswesen.

Im Januar 1930 hat der Vorstand des Verbandes in Berlin eine Sitzung abgehalten. Bekanntlich besteht er seit Januar 1929; ihm sind die massgebenden Spitzenverbände, Behörden und Organisationen folgender Länder angeschlossen: Belgien, Dänemark, Deutschland, England, Frankreich, Holland, Lettland, Norwegen, Oesterreich, Polen, Schweden, Schweiz, Spanien und Tschechoslowakei. Daneben sind noch eine Anzahl Staaten durch Einzelmitglieder vertreten. Die Schweiz ist im Vorstand von Anfang an durch Stadtpräsident Dr. Klöti in Zürich vertreten gewesen.

In der letzten Sitzung ist nun der Vorstand durch folgende Vertreter ergänzt worden: für Spanien Prof. Jordana di Pozas, Madrid, für die Vereinigten Staaten von Nordamerika Bleeker Marquette, der Sekretär der «Better Homes Ligue», für die Schweiz als zweiter Vertreter Dr. H. Peter, Zürich, für Norwegen als zweiter Delegierter Architekt Kielland, Oslo, Geschäftsführer der «Wohnungsproduktion der Bauarbeiter». Ferner wurde der Stadt Frankfurt a. M., als Sitz des Verbandes, ein Mandat eingeräumt, und beschlossen, durch die Landesorganisationen zur Feststellung des Interesses und der allfälligen Zuwahl von Frauen in Verbindung zu treten.

Sodann wurde beschlossen, im Mai 1931 einen Internationalen Wohnungskongress in Berlin abzuhalten, anlässlich der dortigen grossen Bauausstellung (vgl. Ausstellungsangabe). Hauptthema des Kongresses wird sein: «Die Ent-

wicklung der Wohnungswirtschaft». Dabei wird die Frage untersucht werden, ob der allgemeine Wohnungsbedarf ohne öffentliche Unterstützung gedeckt werden kann und wie die Bauwirtschaft zu organisieren sei, um den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken. Am Kongress wird Gelegenheit zur Fühlungnahme und Aussprache gegeben werden: den Vertretern der gemeinnützigen Bautätigkeit, den Organen der öffentlichen Wohnungsfürsorge, den Frauen, den Architekten und Wohnbautechnikern, den Wohnungshygienikern, den verschiedenen Forschungsinstituten.

Ueber die Studienreise des Verbandes nach Skandinavien 1930 und über das Internat. Institut für Bau- und Wohnungswesen vgl. No. 2 Februar 1930.

Die Bautätigkeit im Jahre 1929.

Das Eidgen. Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit publiziert in Heft 1 von 1930 der «Wirtschaftlichen und Sozialstatistischen Mitteilungen» die vorläufigen Resultate ihrer Erhebungen über die Bautätigkeit des Jahres 1929 in 25 Städten mit mehr als 2000 Einwohnern.

Insgesamt sind 2598 Gebäude erstellt worden, gegenüber 2305 im Jahre 1928. Die Zahl der Wohnungen in denselben beträgt 8760. In den Vorjahren betrug die Zahl der neuerstellten Wohnungen 1926: 5649; 1927: 6753; 1928: 8020.

Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse wird nächstens publiziert werden.

Jahresberichte 1929.

Als erste Jahresberichte sind eingegangen: diejenigen der Société Coopérative d'Habitation à Lausanne und der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur. Letztere hat eine erfreuliche finanzielle Entwicklung zu verzeichnen. Die Kontrolle der Wohnungen veranlasst die Genossenschaftsleitung zu folgender Bemerkung: «es ist nicht zu übersehen, dass nicht alle das ihnen anvertraute Genossenschaftsgut mit der gleichen Sorgfalt behandeln. Ständige Belehrung und Aufklärung über die Behandlung der Mietobjekte und über das gute Einvernehmen der Genossenschafter unter sich kann dem genossenschaftlichen Wohnen nur förderlich sein».

Der Deutsche Gewerkschaftsbund zum Wohnungsbau.

Der Deutsche Gewerkschaftsbund hat an die Regierungen des Reiches und der Länder sowie an die Parlamente, ferner an den Reichswirtschaftsrat und an den Deutschen Städtetag eine bedeutsame Eingabe gerichtet, die gegen den Versuch mancher Stellen, den Wohnungsbau im kommenden Jahre mangels genügender Geldmittel zu drosseln, schärfsten Einspruch erhebt. Bekanntlich hatten die Vertreter des Deutschen Städtetages in ihrer Sitzung Ende Oktober in Frankfurt a. M. den doch recht eigenartigen Entschluss gefasst, zur Einsparung von Geldmitteln und zur Sanierung der Gemeindefinanzen den Wohnungsbau wesentlich einzuschränken. Der Deutsche Gewerkschaftsbund wendet sich mit aller Entschiedenheit gegen diese Absicht, und er betrachtet vielmehr den Wohnungsbau als die erste und wichtigste Aufgabe der nächsten Zeit, da die Wohnungsnot immer erschreckendere Formen annimmt.

Die Eingabe bezweifelt mit Recht, dass eine Sanierung der Gemeindefinanzen durch die Einschränkung des Wohnungsbaues erfolgen könne, vielmehr würden durch eine Steigerung der Wohnungsnot sogar höhere Ausgaben für die Gesunderhaltung der Bevölkerung notwendig. Ausserdem würde der Wohlfahrtsetat der Gemeinden in weit grösserem Masse in Anspruch genommen, weil bei einer Einschränkung der Wohnungsbautätigkeit automatisch die Arbeitslosigkeit steigt. Die Eingabe weist ferner darauf hin, dass bei einem Rückgang der Bautätigkeit die etwa 250 000 Baubetriebe und ferner die hunderttausende Baustoff- und Nebenbetriebe nicht mehr in dem bisherigen Umfange zur Belegung des Arbeitsmarktes und der Steuerkraft beitragen könnten. Ebenso würden aus den zwei Milliarden RM. Baulöhnen und 1,5 Milliarden RM. Löhne für Baustoffe ein erheblicher Teil in die Steuerkasse fliessen. Beinahe 40 v. H. aller deutschen Einzelhandelsbetriebe stehen in unmittelbarer Verbindung mit dem Baumarkt.