

# Mietrecht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100531>

## **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.

## Mietrecht

In dem interessanten Werk von Dr. Brunner in Zürich «Handbuch über Fragen aus dem Mietrecht», Verlag Löpfle-Benz in Rorschach, findet sich folgender Artikel, den wir als Beispiel für die gründliche und objektive Darstellung mitteilen:

Von der Selbsthilfe im Mietrecht. Unter den Mietstreitigkeiten sind jene Fälle gar nicht so selten, in denen die eine oder andere Partei kurzerhand zur Selbsthilfe greift. Man denke nur an den Mieter, der mit seinen sieben Sachen vor verschlossener Türe steht, weil der Vermieter sich weigert, ihn einzuziehen zu lassen, oder an den umgekehrten Fall, wo der Mieter nicht aus der gekündigten Wohnung heraus will und bereits ein neuer Mieter vor dem Hause wartet. Da ist es denn durchaus verständlich, wenn vielleicht etwas allzu praktische Leute gleich mit der eigenen Hand nachhelfen, ohne sich lange nach Gesetz und Richter umzusehen.

Eine besondere Selbsthilfe ist aber unserm Mietrechte nicht bekannt. Eine Selbsthilfe, sei sie nun zu Gunsten des Mieters oder des Vermieters, kann deshalb nur beim Vorhandensein der allgemeinen Voraussetzungen Platz greifen. Und wann dies der Fall ist, sagt der dritte Absatz des Art. 52 O. R. Denn da heisst es:

«Wer zum Zwecke der Sicherung eines berechtigten Anspruches sich selbst Schutz verschafft, ist dann nicht ersatzpflichtig, wenn nach den gegebenen Umständen amtliche Hilfe nicht rechtzeitig erlangt und nur durch Selbsthilfe eine Vereitelung des Anspruches oder eine wesentliche Erschwerung seiner Geltendmachung verhindert werden konnte».

Es ist also zunächst einmal erforderlich «ein berechtigter Anspruch», sodann aber auch der Umstand, dass amtliche Hilfe nicht rechtzeitig erlangt werden kann oder dass ohne die Selbsthilfe eine Geltendmachung des Anspruches ausgeschlossen oder wesentlich erschwert würde. Diese Voraussetzungen liegen aber bei Streitigkeiten aus dem Mietrecht nur in den seltensten Fällen vor. Denn wenn auch unzweifelhaft ein Schaden entsteht, so lässt sich derselbe in der Regel doch nachträglich immer wieder feststellen und im ordentlichen Prozessverfahren einklagen. Und in solchen Fällen darf eben eine Selbsthilfe nicht angewandt werden. Denn der Zweck und Grundgedanke der Selbsthilfe ist nicht die eigenmächtige Durchsetzung eines an und für sich berechtigten Anspruches, sondern lediglich dessen Sicherung. Es kann also einem Mieter, dessen Möbel mit Wanzen behaftet sind, nicht einfach der Einzug verweigert werden, oder es darf ein Mieter, der mit seiner Zinszahlung im Rückstande oder dessen Vertrag abgelaufen ist, nicht ohne weiteres auf die Strasse gestellt werden. Unser Gesetz kennt in solchen Fällen meist besonders erwähnte Mittel. So ist beispielsweise bei Pflichtverletzungen des Mieters, sei es nun, dass derselbe die Wohnung mit Wanzen zu verseuchen droht, oder dass er sich nicht an die ihm durch Vertrag, Gesetz oder Hausordnung auferlegten Pflichten hält, ein Vorgehen nach Art. 261 O. R. geboten. Darnach kann der Vermieter, wenn der Mieter trotz Abmahnung seine Pflichten verletzt, oder durch offenbar missbräuchliches Verhalten der Sache dauernden Schaden zufügt, die sofortige Auflösung des Mietvertrages nebst Schadenersatz verlangen. Und ist der Mieter mit seiner Mietzinszahlung im Rückstande, so hat der Vermieter nach Art. 265 O. R. vorzugehen, dem Mieter also die erforderliche Frist unter der Androhung anzusetzen, dass, sofern nicht innerhalb dieser Frist der rückständige Mietzins bezahlt werde, der Mietvertrag mit deren Ablauf aufgelöst sei. Erfolgt hierauf die Räumung nicht freiwillig, so sind die hierfür zuständigen Organe anzurufen. Selbst aber Hand anzulegen, ist dem Vermieter nicht erlaubt. Solange also vom Gesetz selbst Mittel und Wege genannt werden, geht es nicht an, dass man einfach zur Selbsthilfe greift, weil einem das vom Gesetz vorgezeichnete Vorgehen zu umständlich erscheint. Gewiss ist zuzugeben, dass auf Grund des gesetzlich vorgeschriebenen Verhaltens der Vermieter sehr oft zu Schaden kommt, während er in den meisten Fällen einen solchen Schaden durch

seine Selbsthilfe gänzlich vermeiden könnte. Die Zubilligung eines Selbsthilferechtes aber ausser jenen Fällen, in denen «eine Vereitelung des Anspruches oder eine wesentliche Erschwerung seiner Geltendmachung» vorliegt, müsste zu recht unangenehmen und überdies noch recht unsicheren Verhältnissen führen. Umso begrüssenswerter wäre es gewesen, wenn das zürcherische Obergericht, das in der vorliegenden Frage mit Urteil vom 14. Januar 1927 dem Vermieter ein ziemlich weitgehendes Selbsthilferecht zuspricht, seinen Standpunkt auch etwas eingehender begründet hätte. Immerhin wollen wir dieses Urteil hier vollinhaltlich wiedergeben, damit sich Mieter und Vermieter, sofern sich der darin entwickelte Standpunkt durchsetzen sollte, darnach richten können.

«Der Mieter stellte das Begehren, es sei dem Vermieter zu befehlen, den Transport zweier Fässer Wein in den Keller des Mieters unbehindert ausführen zu lassen. Der Einzelrichter wies das Gesuch ab, und gegen diese Verfügung rekurrierte der Mieter.

Nach dem in der Vorinstanz gestellten Antrage kann sich der Streit nur um die am 9. November zum Transport abgegebenen zwei Fässer Wein drehen. Der Vermieter behauptet, es sei ihm nicht eingefallen, den Kläger zu hindern, mit Wein gefüllte Fässer in seinen Keller verbringen zu lassen. Er habe den Transport in den Keller nur deshalb verhindert, weil er durch das Hinunterrollen der Fässer mit 5 Hektoliter Inhalt eine Beschädigung der Kellertreppe befürchtet habe, weil in § 6, lit. k, der Hausordnung vorgeschrieben sei, dass schwere Gegenstände, wie z. B. Fässer, nicht ohne schützende Unterlage über Treppen befördert werden dürften, und weil solche schützende Unterlagen am 9. November nicht vorhanden gewesen seien.

Befürchtet der Vermieter mit Grund, dass ihm durch vertragswidriges Handeln des Mieters oder dessen Beauftragten Schaden am Mietobjekt entstehe, so ist er berechtigt, durch Selbsthilfe der Schädigung vorzubeugen. Ob in concreto eine Schädigung der Treppen zu befürchten war, lässt sich mangels näherer Kenntnis von der Beschaffenheit der Lokalitäten und der Transportware nicht beurteilen».

Die Wirkung der Selbsthilfe liegt nun, wie Art. 52 O. R. ausdrücklich sagt, in der Befreiung von der Schadenersatzpflicht. Wer deshalb zur Wahrung seines berechtigten Anspruches und nur unter den erforderlichen Voraussetzungen zur Selbsthilfe greift, kann für den daraus entstehenden Schaden nicht ersatzpflichtig erklärt werden. Umgekehrt ergibt sich aber auch hieraus, dass derjenige, der unberechtigter Weise für sich die Selbsthilfe in Anspruch nimmt, schadenersatzpflichtig wird.

## Schweiz. Techniker-Tagung in Basel

(Kg.-Korr.) Am 17. und 18. Mai fand in Basel die Tagung des Schweiz. Technikerverbandes statt, welcher zugleich das 25-jährige Jubiläum des Bestehens des Verbandes bedeutete. In freundlicher Weise haben die Techniker auch den Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform zu ihrer Tagung eingeladen, ein Beweis für das Verständnis, das man in jenen Kreisen unseren Bestrebungen entgegenbringt.

Die Delegiertenversammlung, die 127 Delegierte unter dem Vorsitz von Direktor Ernst Furrer (Zürich) am Samstag morgen im Grossratsaal vereinigte, genehmigte Jahresrechnung und Bericht, sowie den Bericht des Hilfskassen- und Bildungsfonds. Ein Antrag auf Herabsetzung des Mitgliederbeitrages wurde fast einstimmig abgelehnt. Die Verbandsleitung wurde beauftragt, eventuelle Beitrags-Ermässigung für junge und ausländische Mitglieder zu prüfen und den weitem Ausbau des Verbandes und seine Institutionen zu fördern.

Die Verbandsbehörden wurden auf eine neue Amtsdauer bestätigt. Als Zentralpräsident wurde gewählt Chef-Ingenieur Fritz Huber in Schönenwerd, anstelle des verstorbenen Zentralpräsidenten Eugen Diebold (Baden). Ferner wurde Di-