

Mietrecht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100550>

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.

Neben den angedeuteten Besonderheiten wird der aufmerksame Beobachter noch eine Menge anderer charakteristischer Punkte sich notieren. So mag es ein besonderes Interesse bieten, die Besonderheiten der Welschschweizer den deutschschweizerischen Gepflogenheiten gegenüberzustellen; die verschiedenen Kombinationen Küche-Wohnraum miteinander zu vergleichen, die Hauszugänge, die Gartenzugänge, die Terrassen und Lauben und was sonst den Charakter einer Wohnung bedingt.

Eine besondere Bereicherung bietet die in den Rahmen der Ausstellung einbezogene Kolonie «Lange Erlen», eine im

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:

Von der Rücksicht auf die Hausgenossen.

Die Rücksicht des Mieters auf seine Hausgenossen, die ohne weiteres auch vom Vermieter erwartet werden darf, ist zweifellos eine der wichtigsten Pflichten, die das Gesetz dem Mieter auferlegt. Denn noch in weit grösserem Masse, als für das friedliche Nebeneinanderleben der Nachbarn, sind besondere Vorschriften für das Zusammenleben mehrerer Familien unter ein und demselben Dache erforderlich. Was also schon unter den Nachbarn auf Grund der Bestimmungen des Sachenrechts verboten ist, wie beispielsweise die in Art. 684 Z.G.B. genannten Fälle schädlicher Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm und Erschütterungen, oder was weiter ganz allgemein durch Polizeiverordnungen untersagt ist, das gilt nun selbstverständlich auch für die Hausgenossen. Denn das enge Zusammenleben der Mitbewohner eines Hauses bedingt ohne weiteres eine grössere Rücksichtnahme aufeinander. Wie weit jedoch diese Rücksicht zu gehen hat, das konnte vom Gesetz begrifflicherweise nicht von vornherein umschrieben werden. Art. 261 O.R. sagt deshalb lediglich, der Mieter sei verpflichtet, «im Falle der Wohnungsmiete auf die Hausgenossen billige Rücksicht zu nehmen». Diese Rücksicht bezieht sich nun vor allem auf die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, wie Treppenhaus, Waschküche, Dachzinne, Hofraum und Garten. Aber auch in seiner Wohnung selbst kann der Mieter nicht machen was er will. Denn auch da ist eine Rücksicht noch erforderlich. Man denke nur an nächtliche Lärmzeiten, mögen sie dann auf übermässiges Musizieren, auf Tanzen oder auf Raufereien zurückzuführen sein, sie wirken auf die übrigen Mieter immer unangenehm. Schliesslich brauchen aber nicht einmal direkt unsere Gehörsnerven belästigt zu werden; zur Verletzung der billigen Rücksicht kann schon das Halten einer übelbeleumdeten Person als Untermieter genügen und erst recht natürlich das eigene Verhalten des Mieters, wenn es dazu geeignet ist, das Haus in einen schlechten Ruf zu bringen, wie dies bei Prostitution, Wahrsagerei, Kartenschlagerei und dergleichen stets der Fall ist. So können denn die Verletzungen der gebotenen Rücksicht recht verschiedener Art sein.

Zur Regelung der in einem Miethause erforderlichen Ordnung dient nun in erster Linie die vom Vermieter aufzustellende Hausordnung. Jeder Vermieter sollte es sich daher zur Pflicht machen eine möglichst genaue Hausordnung aufzustellen und auch für deren Einhaltung besorgt zu sein. Und wer ihm das übelnimmt, der zeigt ohne weiteres, dass er in solchen Dingen noch wenig Erfahrung besitzt.

So bezieht sich denn die Rücksicht des Mieters gegenüber seinen Hausgenossen vor allem auf die Einhaltung der Hausordnung. Und diese Hausordnung bezieht sich wiederum vor allem auf folgende erwähnenswerte und wohl für die meisten Häuser in Frage kommenden Punkte: Auf das Schliessen der Haustüre nach 9 Uhr abends, auf die Beleuch-

Oktober vorigen Jahres bezogene Siedlung speziell für kinderreiche Familien, erbaut durch den Architekten August Künzel in Verbindung mit Artaria & Schmidt. Auch den Verkaufsraum des A. C. V., wie auch den Kindergarten wird man in dem Bild dieser Ausstellung nicht missen wollen. Die Zusammenordnung der Pläne von dreizehn verschiedenen Architekten, die taktvolle Ausscheidung der durch die Pläne diktierten Besonderheiten und der von der Wohnungsgenossenschaft Eglisee geforderten Oekonomie durch Verwendung gleichartiger Elemente war das Werk des mit der Bauleitung beauftragten Architekten August Künzel-Basel. B.

tung des betreffenden Treppenhausteiles bis ebenfalls 9 Uhr abends, auf das Unterlassen des Ausklopfens oder Ausschüttelns der Teppiche, Betten, Kleider, Besen usw. nach dem Lichthof, im Treppenhaus, aus den Fenstern, auf den Balkonen oder Veranden. Vor morgens 7 Uhr und nach abends 9 Uhr, sowie an Sonntagen, ist das Ausklopfen, welches im übrigen an den hiefür bestimmten Orten stattzufinden hat, nicht gestattet. Wo Waschküche, Trockenraum, Bügelzimmer und Zinne vorhanden sind, findet die Benutzung dieser Räume nach der vom Vermieter festzustellenden Reihenfolge statt, wobei dem jeweiligen Benutzer das Recht zusteht, dieselben während der bestimmten Zeit allein zu benutzen. Nach Gebrauch sind jeweils die fraglichen Räume und Apparate gehörig zu reinigen und letztere gut auszutrocknen, die Wasserabläufe frei zu machen und im Winter die Fenster gänzlich zu schliessen. Nach Beendigung dieser Arbeiten sind die betreffenden Räumlichkeiten abzuschliessen und die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Vertreter zu übergeben. Der Mieter jeden Stockwerkes hat täglich seinen Treppenlauf nebst Geländer, Treppenfenster und Podest zu reinigen. Je Ende der Woche sind Holztreppen zu wischen und Steintreppen aufzuwaschen. Mansarden und Windenböden, sowie die Treppen zu denselben, die Kellertreppen, Kellergänge, Haustüren, Haustreppen und Höfe sind als gemeinsame Hausteile in der vom Vermieter zu bestimmenden Weise zu reinigen. Wenn eine Haushaltung vorübergehend abwesend ist, oder vor dem Termin auszieht, so hat sie gleichwohl für genügende Lüftung der Räume, sowie ausreichende Beleuchtung des Treppenhauses zu sorgen und ihre Reinigungsarbeiten regelmässig ausführen zu lassen. Verunreinigungen jeder Art, insbesondere durch Bezug von Milch oder Brennmaterial, sind durch den betreffenden Mieter sofort zu beheben. Ferner ist dem Mieter untersagt: Kehricht- und Aschenkübel im Hausgange stehen zu lassen, Knochen aufzubewahren, Asche, Kehricht, Küchenabfälle usw. in die Abtritte oder auf den Kellerboden auszuleeren oder von den Fenstern, Balkonen usw. herabzuwerfen; Gegenstände im Hausflur, Treppenhaus und in den übrigen gemeinsamen Räumen abzulagern, sowie Sachen auf Höfe, Balkone, Zinnen, in Dachkennel, Abortröhren usw. zu werfen; Holz zu spalten auf Korridor-, Treppen-, Zimmer- und Küchenböden, Kochherden, Schüttsteinen usw., Windenkammer, Holzbehälter und Keller mit offenem Licht zu betreten; das Wasser mehr als nötig laufen zu lassen; Wäsche oder Putzlappen, die auf keinen Fall tropfend sein dürfen, an andern als den hiefür bestimmten Orten aufzuhängen (an Sonntagen ist das Aufhängen derselben nur in geschlossenen Trockenräumen gestattet); untersagt ist ferner das Waschen in der Wohnung, das Offenlassen der innern Küchen- und Waschküchentüren; das Feuern mit stark russenden Kohlen, sowie das Verbrennen grösserer Mengen Papier; schwere Gegenstände, wie Fässer, Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlagen über Treppen und Böden zu befördern; Waschtrog und -kessel mit Stahlwolle zu reinigen. Den Fenstern, Jalousieläden und Storen ist bei Wind und Regen die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Die Türen zu Keller und Winde, sowie der Zinnenausgang sind stets geschlossen zu halten. Durch rechtzeitiges Öffnen und Schliessen der Kellerfenster ist dafür zu sorgen, dass die Kellerluft genügend erneuert wird und stets die richtige Temperatur be-

sitzt. Beim Eintritt der Frostzeit sind sämtliche Räume, in welchen sich Wasserröhren befinden von der äussern kalten Luft abzuschliessen. Ebenso sollen die Treppenhäusenfenster nicht mehr als unbedingt nötig offen stehen. Das ungefähr dürfte wohl dem Ortsgebrauch der meisten unserer Gegenden entsprechen. Und deshalb dürfte es auch in den Hausordnungen seine Erwähnung finden.

Das Halten eines Untermieters, sofern derselbe an und für sich anständig ist, kann wohl eine Vertragsverletzung sein, bildet aber keine Verletzung der schuldigen Rücksicht auf die Hausgenossen. Das nämliche gilt mit Bezug auf die Haustiere. Das Halten der üblichen Haustiere ist im Zweifel dem Mieter gestattet. Ein bissiger Hund dagegen lässt zweifellos an der nötigen Rücksicht zu wünschen übrig. Das an den einzelnen immer grössere Anforderungen stellende Wirtschaftsleben bringt es nun mit sich, dass vor allem mit Bezug auf Ruhe sich die Ansprüche steigern. So sollte nicht bloss der Vermieter, sondern ebenso sehr der Mieter darauf dringen, dass abends nach 10 Uhr im Hause Ruhe herrscht. Weil es aber fast Mode ist, dass zu jeder Haushaltung ein Klavier gehört oder dann zum wenigsten eine Handorgel, werden auch diesbezügliche Streitigkeiten immer häufiger. Ein Urteil des Bezirksgerichtes Zürich vom 28. Januar 1927, das sich zwar mit Gesangstunden befasst, mit Bezug auf die Rücksichtnahme aber doch einige erwähnenswerte Bemerkungen enthält, sagt u. a. folgendes:

«I. Nach dem vorliegenden Mietvertrag . . . hat der Kläger die Parterrewohnung . . . an die Beklagte vermietet. Deren Ehemann ist Gesanglehrer und erteilt in der Wohnung Gesangunterricht.

II. Mit Eingabe vom 17. Dezember 1926 hat der Vertreter des Klägers das Begehren gestellt, es möchte der Beklagten unter Androhung von Ordnungsbusse befohlen werden, dafür zu sorgen, dass deren Ehemann in der Wohnung keine Gesangstunden mehr erteilt, eventuell, dass dieser hiefür das Gartenzimmer benütze. Zur Begründung dieses Begehrens hat derselbe folgendes vorgebracht: Die Erteilung von Gesangunterricht seitens des Ehemanns der Beklagten erfolge nach besonderen Methoden. Dabei handle es sich nicht um einen eigentlichen Gesang, sondern um eine Stimmbänderübung, die an Ausdruck und Kraftäusserung nichts zu wünschen übrig lasse. Durch das stundenlange Ueben werde die Hausruhe während sechs Stunden im Tag, den Sonntag nicht ausgenommen, erheblich gestört, worüber sich denn auch die übrigen Mieter beschwerten, wofür auf deren Zuschriften verwiesen werde. Dem Ehemann der Beklagten sei seinerzeit der Vorschlag gemacht worden, die Gesangstunden im Gartenzimmer, welches im Mietvertrage inbegriffen sei, abzuhalten. Dasselbe sei dann auch auf Verlangen der Beklagten für diesen Zweck eingerichtet worden, indem der Kläger eine Türe habe wegnehmen und zum Behufe der Schalldämpfung die Oeffnung habe ausmauern lassen. Nun werde dieses Gartenzimmer aber nicht gebraucht.

III. In der Verhandlung hat der Vertreter der Beklagten die Abweisung des Begehrens beantragt, mit folgender Begründung: Die Beklagte habe den Vertrag mit dem Kläger unter dem ausdrücklichen mündlichen Vorbehalt abgeschlossen, dass ihr Mann seine Gesangstunden abhalten könne. Die Eheleute, bei denen derselbe drei Jahre gewohnt habe, erklärten, dass dessen Gesangstunden nie gestört hätten. Solche erteile der Ehemann der Beklagten von Montag bis Freitag etwa während 2½ bis 3 Stunden, am Samstag sogar nur während 2 Stunden. Am Sonntag würden keine Stunden gegeben. Ausgeschlossen sei die Abhaltung der Stunden im Gartenzimmer wegen der Geräusche, die zufolge der nebenan sich befindenden Waschküche verursacht würden. Ein ausserordentlicher Lärm entstehe übrigens durch die Erteilung der Gesangstunden nicht.

Demgegenüber hat der Vertreter des Klägers an seinem Begehren und seiner Darstellung festgehalten.

IV. Zur Abklärung des Sachverhaltes wurde ein Augenschein angeordnet, bei welchem der Ehemann der Beklagten unter Kontrolle des anwesenden Gerichtssubstituten eine Gesangübung vortrug, während der Richter sich zur Feststellung der dadurch bewirkten Störung der Mitmieter in

den I. Stock des Hauses begab. Bezüglich der Ergebnisse dieser Veranstaltung ist auf das unter V Erwähnte zu verweisen.

V. Art. 261 O.R. verpflichtet den Mieter im Falle der Wohnungsmiete auf die Hausgenossen billige Rücksicht zu nehmen, d. h. bei der Bewerbung seiner Wohnung auf möglichste Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Mitmieter und andere Störungen derselben bedacht zu sein. Nicht jede Störung seitens eines Mieters berechtigt mithin den Mitmieter auf Grund des Art. 261 O.R. zum Einschreiten. Das Zusammenleben mehrerer Mieter in einem und demselben Hause bedingt naturgemäss stets gewisse Unannehmlichkeiten, die daher jeder Mieter in Kauf nehmen muss. Art. 261, Abs. 1, O.R. gewährt aber dem Mieter das Recht, sich gegen übermässige Störungen irgendwelcher Art zur Wehr zu setzen. Uebermässig sind dieselben dann, wenn sie dem Mitmieter die Bewerbung der Wohnung direkt unmöglich machen. Das Gebot der billigen Rücksichtnahme auf die Mitmieter verwehrt mithin dem Gesanglehrer, und um einen solchen handelt es sich beim Ehemann der Beklagten, zu dessen Berufsausübung also die Erteilung von Gesangstunden gehört, nicht, solche überhaupt abzuhalten. Es verpflichtet ihn lediglich, dafür besorgt zu sein, dass dadurch die Ruhe der Mitmieter nicht in einem Uebermass gestört wird, mit anderen Worten, dass deren Gehörnerven nicht in einer zur Unerträglichkeit werdenden Art und Weise in Anspruch genommen werden. Es verpflichtet ihn daher dazu, sich in der Abhaltung von Gesangunterricht eine gewisse Beschränkung aufzuerlegen, dadurch, dass er pro Tag nur eine bestimmte Anzahl Gesangstunden erteilt, dass er diese Gesangstunden auf gewisse Tagesstunden verlegt, damit der Mitmieter weiss, wann im Hause Ruhe ist, und er somit ungestört seiner Arbeit obliegen kann, und schliesslich, dass er den Gesangunterricht nicht in diejenige Zeit fallen lässt, während welcher die Mitmieter sich gerne der Ruhe hinzugeben pflegen und für musikalische Störungen besonders empfindlich sind. Der Kläger kann daher nicht verlangen, dass dem Ehemann der Beklagten befohlen werde, von der Erteilung von Gesangstunden gänzlich abzusehen. Er kann vielmehr nur begehren, dass das Recht der Gesangstundenerteilung beschränkt wird, sofern er wahrscheinlich machen kann, dass diese in einem Umfange erfolgt, welche das übliche Mass des Erträglichen übersteigt. Dass aber der Ehemann der Beklagten den Gesangunterricht in einer die Mitmieter übermässig störenden Weise betreibt, ist bestritten. Wenn derselbe, wie er vorgibt, an Sonntagen überhaupt keine, an den ersten fünf Werktagen der Woche nur in der Zeit von ½5 bis 7 Uhr mit Unterbrechung lediglich 2½ bis 3 Stunden und am Samstag nur 2 Stunden Gesangstunden erteilt, so werden dadurch die Grenzen des Erträglichen und in Zürich Ortsüblichen offensichtlich nicht überschritten und es kann von einer Verletzung der durch Art. 261 O.R. verlangten billigen Rücksichtnahme auf die Mitmieter zweifelsohne nicht gesprochen werden, umso mehr, als nach dem Ergebnis des Augenscheines davon ausgegangen werden muss, dass die durch den Gesangunterricht bewirkte Störung der Mitmieter kaum erheblicher Natur ist, war doch die Gesangübung des Ehemannes der Beklagten im I. Stock kaum vernehmbar. Damit stimmt denn auch die schriftliche Erklärung der Eheleute vom 4. Januar 1927 überein, wonach der Ehemann der Beklagten während drei Jahren bei diesen Leuten gewohnt und seine Gesangstunden in seinem Zimmer erteilt hat, ohne dass diese Leute während dieser Zeit durch den Gesang oder die Musik je Aergers oder irgendwelche Unannehmlichkeiten gehabt hätten. Demgegenüber behauptet allerdings der Kläger, dass der Ehemann der Beklagten auch Samstags und Sonntags wie an den übrigen Werktagen durchschnittlich während sechs Stunden durch seinen bzw. seiner Schüler Gesang die Hausruhe in empfindlicher Weise störe, ohne jedoch den Nachweis hiefür erbringen zu können. Die tatsächlichen Verhältnisse sind daher zum mindesten nicht abgeklärt, was zur Abweisung des Begehrens führt. Kann aber nicht als festgestellt erachtet werden, dass der Ehemann der Beklagten durch übermässigen Gesangunterricht die Mitmieter in erheblicher Weise störe, so kann er auch nicht dazu verhalten werden, denselben im Gartenzimmer abzuhalten.»