

Mietrecht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100612>

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.

Diese Zusammenstellung zeigt also, dass in den Kreisen 3—7, wenn man von einem normalen Leerbestand von 1% ausgeht, der Leerbestand mehr oder weniger ungenügend ist. Ebenso ist auch der Leerbestand der Zwei- und Dreizimmerwohnungen ungenügend. Dazu kommt noch, dass laut der Zusammenstellung über die Preislage der leerstehenden Wohnungen die Hälfte dieser Wohnungen einen Jahreszins von über Fr. 2000.— hat.

Die durchschnittlichen Mietzinse der am 1. Dezember 1950 in Bau befindlichen Wohnungen werden für eine Wohnung ohne Mansarde mit Bad folgenderweise angegeben: für eine Zweizimmerwohnung Fr. 1250.— (Vorjahr: 1220.—), für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1520.— (Fr. 1550.—), für eine Vierzimmerwohnung Fr. 1907.— (Fr. 2060.—). Die kleineren Durchschnittspreise der Drei- und Vierzimmerwohnungen werden durch die verbilligten Wohnungen, welche die Stadt in Bau hat, verursacht. Die letzteren Wohnungen kommen durchschnittlich auf Fr. 1070.— bzw. Fr. 1360.— zu stehen.

Das Statistische Amt macht auch Angaben über den Wohnungsmarkt der umliegenden Gemeinden. Dieselben haben zum Teil nur wenig leerstehende Wohnungen, während der Leerbestand von Albisrieden, Oerlikon und Schwamendingen sich zwischen 2, 3 und 3,1% bewegt. Altstetten hat einen Leerbestand von 0,9%, Höngg einen solchen von 1,0% und Seebach einen solchen von 1,5%.

Bezüglich der Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1951 ist für die Stadt Zürich nach den Angaben des Statistischen Amtes ein Totalangebot von 3450 neuen Wohnungen zu erwarten, also rund 200 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Ferner sind in den umliegenden Gemeinden über 1000 neue Wohnungen zu erwarten. Am 1. Dezember 1950 waren dort bereits 800 Wohnungen im Bau, d. h. 300 mehr als am 1. Dezember 1929. Das stadtzürcherische Angebot verteilt sich in Prozenten auf die verschiedenen Stadtkreise und Wohnungsgrössen in folgender Weise:

Stadtkreise	Angebot in Prozenten	Wohnungsgrössen (g nze Stadt)	Angebot in Prozenten
1	0,7	1 Zimmer	1,1
2	29,0	2 Zimmer	12,8
3	13,1	3 Zimmer	53,5
4	25,2	4 Zimmer	23,7
5	1,3	5 Zimmer	6,7
6	21,5	6 u. mehr Z.	2,4
7	6,0		
8	3,4		

Die Aufstellung zeigt, dass spez. im Kreis 2 ein starkes Angebot von Wohnungen erfolgt, obschon gerade dort nach der ersten Aufstellung ein Leerbestand von 1,96% vorhanden ist. Erwähnt kann auch noch werden, dass das Angebot der Zweizimmerwohnungen gegenüber dem Vorjahre von 600 auf 400 Wohnungen zurückgeht. Die Zweizimmerwohnungen waren aber letztes Jahr sämtliche, zum Teil rasch vermietet worden.

Wie sich die Nachfrage nach Wohnungen im Jahre 1951 in der Stadt gestalten wird, hängt von der Zahl der Eheschliessungen, von der Grösse der Zu- und Abwanderung ab und ist bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage schwer vorauszusagen. Die Vermutung des Statistischen Amtes geht dahin, dass das Wohnungsangebot den laufenden Bedürfnissen mehr als genügen werde, dass das Ueberangebot kaum den normalen Leerbestand (1%) überschreiten werde. M.

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:

Die Besichtigung der Räume durch den Vermieter. Unter den Vermietern besteht vielfach die Ansicht, es sei der Vermieter zwecks Wahrung seines Eigen-

tumsrechtes befugt, die Räumlichkeiten von Zeit zu Zeit zu besichtigen. Das ist aber nicht richtig. Denn ein solches Recht steht dem Vermieter nur auf Grund einer besonderen diesbezüglichen Vereinbarung zu. Die gedruckten Mietvertragsformulare enthalten deshalb in der Regel auch die Bestimmung, dass dem Vermieter oder dessen Vertreter die Besichtigung der Räume zwecks Wiedervermietung, Kaufunterhandlungen, sowie zwecks Vornahme von Reparaturen oder baulicher Veränderungen gestattet sei.

Das Recht, die Räumlichkeiten von Zeit zu Zeit zu besichtigen, um sich davon zu überzeugen, ob dieselben Mängel aufweisen, steht dem Vermieter schon deshalb nicht zu, weil ja der Mieter auf Grund des Art. 261, Abs. 3, O.R. verpflichtet ist, allfällig notwendige Ausbesserungen dem Vermieter sofort zu melden. Diese Anzeigepflicht des Mieters soll nun gerade dem Vermieter ermöglichen, jeweils ohne besondere Besichtigung Abhilfe schaffen zu können.

Solange keine besonderen Umstände vorliegen, ist daher der Vermieter zum Betreten der vermieteten Räumlichkeiten nicht befugt. Geschieht dies dennoch und entfernt er sich nicht unverzüglich auf das Verlangen des Mieters, so macht der Vermieter sich des Hausfriedensbruches schuldig. Nur besondere Umstände rechtfertigen das Verlangen des Vermieters, dass der Mieter ihm, seinem Vertreter oder seinen beauftragten Handwerkern, die sich jedoch auf Befehlen des Mieters auszuweisen haben, das Betreten seiner Räumlichkeiten gestatte. Es trifft dies vor allem bei grösseren, unvorhergesehenen Schadenersätzen zu, wie beispielsweise beim Bruch einer Wasserleitung, der Schädigung einer Wohnung durch Regen und Sturm, durch Feuerausbruch und dergleichen. Ergibt sich aber ohne weiteres, dass ein Eingriff des Vermieters zur Wahrung seines Eigentumsrechtes gar nicht nötig ist (es handelt sich überhaupt um keine Mängel oder höchstens nur um geringfügige), so trifft den Mieter auch keine Duldungspflicht. Ist indessen die Notwendigkeit eines Eingreifens auch bloss zweifelhaft, so verlangt doch Treu und Glaube vom Mieter, dass er den Vermieter feststellen lasse, ob wirklich Reparaturen erforderlich sind oder nicht.

Zum blossen Betreten der vermieteten Räume zwecks Feststellung, ob die eingebrachten Sachen des Mieters zur allfälligen Deckung der Mietzinsschuld hinreichen, hat der Vermieter kein Recht. Denn diese Feststellung kann auf dem Wege der Retentionsaufnahme durch das zuständige Betreibungsamt gemacht werden. Ist mit bezug auf Reparaturen von vornherein klar, was für Ausbesserungen vorgenommen werden sollen, so ist die Befugnis des Vermieters zum Betreten der vermieteten Räume ebenfalls zum Voraus zu entscheiden möglich. Denn der Vermieter darf nur dringende Reparaturen vornehmen. Nur solche hat der Mieter sich gefallen zu lassen, wobei ihm allerdings auch als Gegenrecht die Möglichkeit einer Herabsetzung des Mietzinses oder des Rücktrittes vom Verträge und einer Schadenersatzforderung gegeben ist. Hat eine Reparatur zur Folge, dass der Mietwert der Räume durch sie erhöht wird, so berechtigt dies den Vermieter trotzdem nicht, auch den Mietzins zu erhöhen. Reparaturen nicht dringender Art, vor allem solche, welche über den notwendigen Unterhalt hinausgehen, wie bauliche Aenderungen, braucht der Mieter nicht zu dulden. Seine Weigerung berechtigt daher den Vermieter auch nicht zur Auflösung des Vertrages. Anders verhält es sich natürlich, wenn sich der Vermieter ein solches Recht vertraglich ausbedungen hat. Enthält aber der Vertrag nur die Klausel: «Reparaturen und Aenderungen an der gemieteten Sache ist der Vermieter ungehindert und ohne Entschädigung an den Mieter auszuführen berechtigt», und wird dabei noch auf Art. 255 und 256 O.R. verwiesen, so bezieht sich dieser Vorbehalt zu Gunsten des Vermieters wiederum nur auf notwendige, «dringende Ausbesserungen», wie dies auch aus dem Wortlaut der genannten Artikel hervorgeht.

Zu welcher Zeit eine Besichtigung der Räume durch den Vermieter erfolgen darf, richtet sich in erster Linie nach den vertraglichen Bestimmungen. Fehlt es aber an solchen, was gewöhnlich auch der Fall ist, so entscheidet der Ortsgebrauch. Darnach darf die Besichtigung, sowie die Vornahme von Reparaturen, von Nötfällen abgesehen, auf keinen Fall

zur Unzeit erfolgen, widrigenfalls sie der Mieter zurückweisen oder Schadenersatz verlangen kann. Ortsgebräuchlich ist nun, dass solche Besichtigungen durch den Vermieter zwecks Wahrung seines Eigentumsrechtes nur bei hellem Tage und zwar zur üblichen Geschäftszeit vorgenommen werden. Auch an den Sonn- und staatlich anerkannten Feiertagen sind solche Besuche zu unterlassen. Welche Feiertage staatlich anerkannt sind, ist je nach den Kantonen verschieden zu beantworten, da hierüber kantonales Recht entscheidet.

Weigert sich ein Mieter grundlos, die Besichtigung seiner Räumlichkeiten durch den Vermieter vornehmen zu lassen, so steht dem Vermieter die Möglichkeit zu, dieses Besichtigungsrecht vermittelt eines gerichtlichen Befehls unter gleichzeitiger Androhung der sofortigen Vertragsauflösung und Ausweisung zu erwirken. Umgekehrt kann aber auch der Mieter sich zu häufige oder belästigende Besuche des Vermieters verbitten. Es geschieht dies durch ein gerichtliches Wohnungsverbot.

Ueber die Frage der Besichtigung der Räume durch den Vermieter mag folgendes Urteil des zürcherischen Obergerichtes vom 14. September 1925 noch ergänzenden Aufschluss geben:

«Der summarische Richter hat dem Beklagten verboten, die Wohnung der Klägerin mehr als einmal im Monat ausser an einem der drei ersten Tages jedes Monats — dringliche Notfälle vorbehalten — zu betreten.

Dagegen rekurrierte der Beklagte mit der Begründung, dass das Verbot eine allzugrosse Beschränkung des Eigentumsrechtes des Beklagten als Vermieter darstelle, und dass es auch unbegründet sei, da der Beklagte nur einmal die Klägerin, als sie entgegen dem Mietvertrag in der Wohnung Wäsche gewaschen und an die Fenster gehängt hatte, dort aufgesucht und ihr verboten habe, wieder in der Wohnung zu waschen und die Wäsche dort aufzuhängen. Er gibt aber zu, bei diesem Anlass die Klägerin «Dreckkluder» genannt zu haben, da sie sein Verbot mit der Bemerkung beantwortet habe, sie sei nicht so dreckig, dass sie die Wäsche 5 Wochen am Leibe behalte wie andere Leute. Der Beklagte ist dann nach seiner Darstellung nochmals in der Wohnung der Klägerin gewesen, um diese aufzufordern, in der Wohnung aufgehängte Wäsche zu entfernen. Endlich sei er ein drittes Mal dort gewesen, da er an der Wand im Treppenhaus Feuchtigkeit wahrgenommen habe, die vom Abort der Klägerin dort eingingen sei. Die Klägerin habe ihm aber den Eintritt zuerst verweigert, bis er dann mit dem Baumeister W. gekommen sei, der das Vorhandensein von Mauersalpeter in der Wand des Aborts gegen das Treppenhaus hin festgestellt habe, der ein Zeichen schlechter Reinigung und Lüftung des Aborts sei.

Die Klägerin gibt zu, dass sie einmal weisse Strümpfe, das andere Mal eine Bluse vor dem Fenster aufgehängt hatte, als der Beklagte sie auf die Unstatthaftigkeit des Aufhängens von Wäsche aufmerksam machte. Unbestrittenermassen darf nach dem Mietvertrag der Parteien Wäsche nur im Trockenraum aufgehängt werden. Die Beklagte war also wohl berechtigt, der Klägerin, ihr nach seiner Meinung vertragswidriges Verhalten vorzuhalten. Nicht gestattet war allerdings, die Klägerin bei diesem Anlass zu beschimpfen. Aber es ist doch kaum anzunehmen, dass der Beklagte dies getan habe, ohne von ihr dazu vorher durch irgendeine Bemerkung, habe diese nun so oder so gelaftet, gereizt worden zu sein, das braucht nicht gerade durch Beschimpfungen geschehen zu sein. Dass er die Klägerin auch ein zweites Mal beschimpft, oder dass er ihr gar mit den Fäusten gedroht habe, ist nicht festgestellt. Die blosse Tatsache, dass er die Klägerin wegen ihres vertragswidrigen Verhaltens zur Rede gestellt und davon abgemahnt hat, genügt doch nicht zu iner gegenteiligen Annahme. Und wenn die Abmahnung in etwas erregtem Tone geschehen sein sollte, so ist das leicht verständlich, weil er nach dem strikten Wortlaut des Nachtrags zum Mietvertrag der Meinung sein konnte, dass die Klägerin jenem trotz der erstmaligen Abmahnung wiederum zuwidergehandelt habe. Eine Störung des Mietbesitzes der Klägerin kann in diesem Verhalten des Beklagten, so

wie es wenigstens nachgewiesen ist, nicht gesehen werden. Es konnte doch dem Beklagten nicht zugemutet werden, gleich zum Richter zu springen wegen des ordnungswidrigen Verhaltens der Klägerin, sondern er musste sie zuerst durch persönliche Vorstellungen davon abzuhalten versuchen. Es besteht daher für ein in die Eigentümerrechte des Vermieters so scharf eingreifendes Verbot, wie es der Vorderrichter erlassen hat, kein Platz. Es ist aber wohl zu beachten, dass dem Hausherrn, wenn er davon Kenntnis bekommt, dass in der Küche Wäsche aufgehängt sei, doch das Recht zusteht, sich durch einen Augenschein davon zu überzeugen, ob der Mieter keinen Missbrauch treibe».

Genossenschaftliche Mitteilungen des Internat. Arbeitsamtes in Genf

Nachstehend sind einige Angaben über das Institut für Genossenschaftswesen an der Universität Frankfurt a. M. wiedergegeben, die dem Internationalen Arbeitsamte von Herrn Dr. Henzler, Assistent in diesem Institut, mitgeteilt wurden:

«Anlässlich der Abhaltung eines Genossenschaftskurses an der Universität Frankfurt a. M. im Frühjahr 1929 ist wieder der schon früher erwogene Plan, an der Universität Frankfurt a. M. ein Institut für Genossenschaftswesen zu gründen, erörtert worden. Die vorläufige Folge davon war, dass unter Leitung von Prof. Dr. Hellauer eine Genossenschaftsabteilung am Institut für Wirtschaftswissenschaft der Universität Frankfurt a. M. eingerichtet und diese mit der Abhaltung von weiteren Genossenschaftskursen und von Vorlesungen und Uebungen beauftragt wurde.

Um für die Umwandlung der Genossenschaftsabteilung in ein selbständiges Institut für Genossenschaftswesen eine Grundlage zu schaffen, wurde von Professoren der Universität und Vertretern der Genossenschaftspraxis eine «Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Universität Frankfurt a. M.» in der Form eines eingetragenen Vereins gegründet. Der satzungsgemässe Zweck des Vereins ist, das Institut für Genossenschaftswesen und bis zu dessen Gründung die Genossenschaftsabteilung des Institutes für Wirtschaftswissenschaft an der Universität Frankfurt a. M. in jeglicher Beziehung zu fördern und ihnen insbesondere materielle Mittel zur Erreichung ihrer Zwecke zur Verfügung zu stellen. In dieser Förderungsgesellschaft sind sämtliche Zweige des Genossenschaftswesens vertreten. Die Zahl der Mitglieder beträgt bis jetzt 120.

Inzwischen wurden die Verhandlungen bezüglich der Errichtung eines Genossenschaftsinstitutes von Prof. Dr. Hellauer als Dekan der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät mit dem Preussischen Ministerium für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung mit dem Erfolg weitergeführt, dass der Preussische Kultusminister im Oktober d. J. die Errichtung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Universität Frankfurt a. M. genehmigte.

Dieses Institut erreicht seine Zwecke als Forschungs- und Lehranstalt insbesondere durch die Unterhaltung eines Archivs, durch Bibliotheksbestände bezüglich des Genossenschaftswesens, durch Abhaltung von Kursen und Einzelvorträgen sowie durch Förderung wissenschaftlicher Veröffentlichungen. Die erste Veröffentlichung des Instituts ist die Arbeit von Dr. Bredenbreuker über «Die Revision der Kreditgenossenschaften». Als letzte (4.) Veranstaltung wurde in der Zeit vom 20. bis 24. Oktober ein genossenschaftlicher Revisionskurs abgehalten, an dem 250 Personen teilnahmen. An der Spitze des Instituts steht ein Direktor, der zugleich Mitglied des Vorstandes der Förderungsgesellschaft ist. Dem Direktor des Instituts steht ein Vorstand zur Seite, der u. a. aus sämtlichen Mitgliedern des Vorstandes der Förderungsgesellschaft besteht. Durch diese Verflechtungen der Organe ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Praxis in jeder Hinsicht gewährleistet».