

# Mietrecht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100628>

## **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 Eigenart genossenschaftlichen Arbeitens hilft dem Einsichtigen, manche Schwierigkeiten zu überwinden. Freilich ist genossenschaftliches Arbeiten immer bis zu einem gewissen Grade dem Zufall anheimgegeben. Wer will sich anheischig machen, die Stimmung einer Versammlung, einer Genossenschaftsbehörde so zu meistern, dass keine Fehlbeschlüsse mehr möglich sind? Wer kann dafür einstehen, dass nicht dann und wann ein «Justizmord» gegenüber einem missbeliebigen Vorstandsmitgliede oder einer ganzen Genossenschaftsbehörde begangen wird? Wer hat ein Mittel gegen die allmähliche aber nicht weniger wirksame Verflachung der ursprünglichen Ziele einer Genossenschaft, des ersten Elans? Aber immer wieder bricht sich, und das zeigt die Erfahrung, das gesunde genossenschaftliche Empfinden Bahn. Eine Selbstverjüngung, eine Blutauffrischung stellt sich unerwarteterweise ein und von neuem strömt Leben aus den unerschöpflichen Quellen genossenschaftlicher Freude.

Diese Freude macht sich Luft in Festen und Feiern. Der kommende Genossenschaftstag ist ein Zeugnis dafür. Wer es nicht glauben mag, der besuche die Spielwiesen in den Städten, die Festabende der verschiedenen Genossenschaften, der sehe die roten Lampions vor jedem Fenster der Genossenschaftswohnungen brennen, der begleite die Kinderumzüge durch Strassen und Gassen und lasse sich anstecken von der Freude unserer jungen Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen.

Und der betrachte sich auch die stille aber eifrige genossenschaftliche Erziehungsarbeit, die das Jahr hindurch allüberall vor sich geht. Haben nicht verschiedene Baugenossenschaften auch ihr Kolonielokal, ihr Lesezimmer, ihre Ge-

meindestube mit geschaffen? Sprechen nicht die Jahresberichte der hundert und hundert Genossenschaften mit aller erfreulichen Deutlichkeit davon, wie Bildung und Erziehung in Genossenschaftskreisen keine leeren Worte, sondern Wirklichkeit geworden sind? Nicht zu vergessen die grosse Aufklärungsarbeit, die die Genossenschaften durch ihre Presse leisten, Konsumgenossenschaften, sogut wie Baugenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften und wie sie alle heissen und sich betätigen mögen.

Und schliesslich darf eines nicht vergessen werden: genossenschaftliche Arbeit ist nachgerade auch als erste wirtschaftliche Macht anerkannt, sie wird von Seiten der Behörden wie der Wirtschaft ernst genommen. Einer Genossenschaft wie dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat der Bund Fr. 200 000.— zur Verfügung gestellt für Versuchszwecke. Städte wie Zürich, Bern, Luzern, Genf haben ganze bedeutende Mittel investiert in die Bauten der dortigen Baugenossenschaften. Das Wort eines V. S. K. hat Gewicht in den Verhandlungen unserer obersten Landesbehörden. Alles Belege dafür, dass genossenschaftliche Arbeit und Organisation heute nicht mehr wegzudenken ist aus unserem Wirtschaftsganzen. Und wenn schliesslich der letzte Genossenschaftler sich darüber Rechenschaft abgibt, dass er ein kleine aber mitbestimmendes Glied ist in diesem grossen Gebilde genossenschaftlichen Lebens, dann mag man es ihm nicht verdenken, wenn er mit Stolz und Freude den internationalen Genossenschaftstag mitgefeiert hat, überzeugt, dass die Genossenschaft nicht am Ende ihrer Entwicklung angelangt ist, sondern mitten drin steht und sich immer weiter und schöner entfalten wird.

K. Straub.

## 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:

Umfang und Zulässigkeit der Untermiete. Die Untermiete ist gemäss Art. 264 O.R. dem Mieter grundsätzlich gestattet, jedoch nur unter der Voraussetzung, «dass dadurch nicht eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt wird». Ferner «haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebrauche, als es dem Mieter gestattet ist». Der Mieter kann also auf keinen Fall mehr Rechte an der Mietsache abtreten, als er selbst besitzt. Er kann dem Untermieter somit nur den vertragsmässigen Gebrauch einräumen. Handelt indessen der Untermieter dieser Bestimmung zuwider, so ist der Mieter dafür dem Vermieter haftbar, sofern er nicht beweist, dass ihn keinerlei Verschulden trifft. Damit ist allerdings nicht gesagt, dass der Untermieter nur den genau gleichen Gebrauch von der Mietsache machen dürfe, wie der Mieter, in dem Sinne, dass die Untermiete nur zu einem bestimmten, dem Mieter eingeräumten Zweck gestattet sei. Der Gebrauch darf aber niemals so ausgeübt werden, dass die Schädigung an der Mietsache erheblich grösser ist, als dies beim Vertragsabschluss vorgesehen werden konnte. So dürfen Lokalitäten, die ohne Ausschluss der Untermiete an ein Kolonialwarenhaus vermietet worden sind, nicht zum Betriebe eines Kinematographentheaters weiter vermietet werden. Denn dadurch würde die Abnutzung eine erheblich grössere sein. In inem diesbezüglichen Falle entschied das Bundesgericht (BGE., Bd. 39, II, S. 705) unter anderem folgendes:

«Der Kläger behauptete, die Untervermietung eines Teiles der Mietlokalitäten an ein Kinematographentheater bewirke eine solche nachteilige Veränderung der Mietsache. Für diese seine Behauptung ist er beweispflichtig, wie denn auch nach einem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung Negatives nicht zu beweisen ist. Nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz bewirkt nun der Betrieb des Kinematographen in der Tat eine nachteilige Verände-

rung der Mietsache im angegebenen Sinne. Die Beklagte wendet ein, der Miet- und damit auch der Verkaufswert der Liegenschaft sei nicht etwa gesunken, sondern im Gegenteil bedeutend gestiegen. Allein hierauf kommt es nicht entscheidend an. Festgestellt ist, dass der Betrieb des Kinematographen die Feuersgefahr erhöht hat, was auch in der Zuschlagstaxe der bernischen kantonalen Brandversicherung zum Ausdruck gelangt ist; dass ferner die Behauptungen des Klägers über Erschwerung der freien Zirkulation im ganzen Hause grösstenteils begründet sind; endlich dass das Mietobjekt durch den Betrieb eines Kinematographen stärker in Anspruch genommen wird als durch denjenigen eines Kolonialwarenhauses, einer Crèmerie, Pâtisserie oder dergl., was der Experte ausdrücklich anerkannt hat. Dass die Einrichtungen für den Kinematographenbetrieb eine aussergewöhnliche Benutzung der Mietsache darstellen, die eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt hat, hat das Bundesgericht schon in einem früheren Falle ausgesprochen, wo die Mieterin, ein Konfektionsgeschäft, das gemietete Lokal ohne Bewilligung des Hauptvermieters an ein Kinematographentheater weiter vermietet hatte. Nach alledem erweist sich die angefochtene Untermiete als ein nach Art. 264 O. R. unzulässiger, ungerechtfertigter Gebrauch der Mietsache».

Dagegen bedeutet es noch keine erhebliche Benachteiligung des Vermieters, wenn infolge der Untermiete eine Wohnung von ein bis zwei Personen mehr gebraucht wird als bisher, oder wenn ein Schlafzimmer in ein Wohnzimmer umgewandelt wird. Wenn aber eine erheblich grössere Familie als diejenige des Mieters von den Räumen Gebrauch macht, so tritt für den Vermieter offensichtlich eine nachteilige Veränderung im Sinne des Art. 264 ein. Als nachteilige Veränderung ist jedoch nicht bloss jede grössere Abnutzung oder Schädigung der Mietsache zu betrachten, sondern auch die bloss Gefährdung des Rufes des Hauses. Die Gewährung von Unterschupf oder Aufnahme in Untermiete von Wahrsagerinnen, Dirnen, Kupplerinnen und dergleichen wäre zweifellos eine Pflichtverletzung seitens des Mieters und daher ein Einspruch des Vermieters berechtigt.

Der Mieter ist zweifellos auch trotz einem allfälligen Verbot der Untermiete berechtigt, Familienangehörige in seiner Wohnung aufzunehmen. Denn die Aufnahme von Familienangehörigen ist nicht als Untermiete zu betrachten. Anders dagegen verhält es sich mit Verwandten. Da kann es sich fragen, ob Monate oder gar Jahre lang dauernder «Besuch» von Verwandten nicht der Untermiete gleichzustellen ist und als solche unter Umständen vom Vermieter verboten werden kann. Dauert der Besuch sehr lange und leisten die Verwandten einen Beitrag an den Mietzins, so ist dies sicherlich zu bejahen, handelt es sich aber um ärmere, erwerbslose Verwandte und erfüllt der Mieter mit der Aufnahme eine sittliche Pflicht, wird diese Frage dagegen zu verneinen sein. In solchen Fällen ist jeweils auf alle damit zusammenhängenden Umstände Rücksicht zu nehmen. Ueber die Begrenzung der Zulässigkeit der Aufnahme von Verwandten in eine Wohnung trotz des Verbotes der Untermiete entschieden nun das zürcherische Obergericht mit Urteil vom 30. März 1926 (Bl. f. Z. R. Bd. 26, Nr. 33) unter anderem folgendes:

«Der klägerische Vermieter forderte den beklagten Mieter mit Schreiben vom 30. Januar auf, die Eheleute K. (Schwiegersohn und Tochter des Beklagten) innert Frist zu entfernen. Der Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach. In der Vorinstanz machte er geltend, der Kläger habe von Anfang der Miete an die Untermiete von 1—2 Personen geduldet, womit auch die Aufnahme dieser Verwandten gutgeheissen sei; übrigens handle es sich nicht um Untermiete; die Familie des Schwiegersohn sei aufgenommen worden, weil sie keine Wohnung gefunden habe.

Um einen Besuch handelt es sich nicht; denn die Familie K. verfügt über keinen andern Wohnort, an welchem sie nach Beendigung des angeblichen Besuches zurückkehren kann und will. Ebensowenig wohnen die Eheleute K., die von den Eltern aus Mitleid aufgenommen wurden, bei dem Beklagten zur Miete. Gegen eine vorübergehende Aufnahme von durch Miissgeschick verfolgten Kindern wird, sofern damit nicht eine Ueberfüllung der Wohnräume eintritt, trotz Verbot der Untermiete kaum etwas triftiges einzuwenden sein. Aber die Aufnahme einer verwandten Familie aus Pietät darf nicht zum ständigen Wohnsitz ausgedehnt werden. Auch wenn in dem Verträge vom 1. September 1924 nicht stünde, der Beklagte miete die Wohnung für sich und seine Familie, so ist es selbstverständlich, dass der Vermieter dem Mieter die dauernde Aufnahme einer zweiten Familie in die gemieteten Räume untersagen darf».

Die Untermiete schafft nur zwischen Mieter und Untermieter ein Vertragsverhältnis, dagegen nicht zwischen Vermieter und Untermieter. Für dieses letztere Verhältnis kommen daher nur diejenigen Rechte und Pflichten in Frage, die unmittelbar aus dem Gesetze hervorgehen. Im übrigen richtet sich das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Untermieter ebenfalls nach den allgemeinen Grundsätzen über die Miete, denn ihr Verhältnis ist so ziemlich das gleiche, wie dasjenige zwischen Vermieter und Mieter.

Trotzdem nun aber der Vermieter mit dem Untermieter in keinem Vertragsverhältnis steht, kann er ihn dennoch auf Grund des Art. 264, Abs. 3, unmittelbar dazu anhalten, die Sache nicht anders zu gebrauchen, als es dem Mieter gestattet ist; mit andern Worten: dieselbe nur vertragsgemäss zu benützen. Fügt also der Untermieter beispielsweise «durch offenbar missbräuchliches Verhalten der Sache dauernden Schaden zu», so kann ihn der Vermieter ohne vorgehende Mahnung direkt ausweisen lassen.

Mit der Beendigung der Miete geht auch gleichzeitig die Untermiete zu Ende. Der Mieter ist daher gehalten, nach Empfang der Kündigung auch seinem Untermieter auf den nämlichen Zeitpunkt zu kündigen. Ob dies aber geschieht oder nicht, so hat doch der Untermieter in keinem Falle ein Recht, über den Kündigungstermin hinaus in den gemieteten Räumlichkeiten zu verbleiben. Tut er dies indessen dennoch so wird nicht der Untermieter, sondern der Mieter dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig. Denn nach Art. 271 O. R. ist der Mieter und nicht der Untermieter verpflich-

tet, ihm die Mietsache auf den Kündigungstermin wieder vollkommen geräumt abzutreten. Der Untermieter kann allerdings auch dem Vermieter gegenüber haftbar erklärt werden, jedoch nicht aus Vertrag, sondern aus unerlaubter Handlung gemäss Art 41 O. R. Gegen den in den gekündigten Räumen zurückbleibenden Untermieter ist seitens des Vermieters keine besondere Kündigung nötig, es genügt das Begehren um sofortige Ausweisung.

Ueber das Verfahren bei Mängeln. Ueber das Verfahren bei Mängeln bestimmt Art. 256 O. R. was folgt:

«Wenn während der Mietzeit die vermietete Sache dringender Ausbesserungen bedarf, so muss der Mieter sich dieselben unter Vorbehalt seiner Rechte gefallen lassen.

Untergeordnete Mängel, die bei Antritt der Miete vorhanden sind oder während derselben eintreten, und die der Mieter nicht auf eigene Kosten zu heben hat, kann er, wenn der Vermieter auf Anzeige innerhalb einer angemessenen Frist nicht Abhilfe schafft, auf dessen Kosten beseitigen lassen».

Das Gesetz unterscheidet somit zwei wesentliche Punkte, einerseits nämlich die Pflicht des Mieters zur Duldung dringender Ausbesserungen, wovon im ersten Absatz des erwähnten Artikels die Rede ist, und andererseits das Recht des Mieters zur Beseitigung untergeordneter Mängel, wovon im zweiten Absatz des erwähnten Artikels gesprochen wird.

Die Pflicht des Mieters zur Duldung von Reparaturarbeiten ist beschränkt; sie bezieht sich ausdrücklich nur auf dringende. Dringend ist nun nach der herrschenden Gerichtspraxis eine Ausbesserung dann, wenn sie vom Standpunkte des sorgsam Hausvaters, der sein Haus nicht verlottern lässt, nicht aufgeschoben werden kann, ohne dass sein Haus Schaden erleidet. Was also notwendig ist, um den Bestand des Hauses oder der Räume und ihrer Einrichtungen zu sichern oder erheblichen Schaden von ihnen abzuwenden, ist als dringend zu bezeichnen. Der Vermieter braucht deshalb nicht zuzuwarten, bis die Gefahr unmittelbar bevorsteht oder gar eingetreten ist, sondern es genügt, wenn einmal feststeht, dass die Reparatur notwendig ist. Als dringende Ausbesserungen sind somit anzusehen diejenige des Daches, wenn dasselbe durchlässig ist, die Wiederinstandstellung der Leitungen, die gebrochen oder verstopft sind, die Ausbesserungen der Mauern, die ihrer Aufgabe nicht mehr genügen, usw. Als nicht dringende Ausbesserungen dagegen sind solche zu bezeichnen, die nur der Annehmlichkeit dienen, wie dies z. B. bei Maler- und Tapezierarbeiten der Fall ist. Auch wenn der alte Mieter in bereits gekündigtem Mietverhältnis steht und der neue einziehende Mieter auf gänzlich renovierte Räume Anspruch erhebt, was ihm vielleicht auch vertraglich zugesichert worden ist, so darf der Vermieter trotzdem nicht während der Dauer des Mietverhältnisses mit dem alten Mieter solche Reparaturarbeiten vornehmen. Denn der alte Mieter ist nicht verpflichtet, solche zweifellos dringende Ausbesserungen, die überdies nur dem neuen Mieter zugute kommen, noch vor seinem Auszuge zu dulden. Es gibt allerdings gedruckte Mietvertragsformulare, die dem Vermieter gestatten, zwei bis drei Tage vor der Beendigung der Miete mit beliebigen Erneuerungsarbeiten in der Wohnung des ausziehenden Mieters zu beginnen. Wo ein solcher Vertrag vorliegt, da hat sich dann der Mieter innert der genannten Frist die betreffenden Arbeiten gefallen zu lassen.

Im weitem beschränkt sich die Duldungspflicht des Mieters auf Ausbesserungen und darf somit nicht auf Neuerstellungen ausgedehnt werden. Die Neuerstellung kann an und für sich noch so zweckmässig sein, so darf sie doch nicht gegen den Willen des Mieters durchgeführt werden. Die Ersetzung gusseiserner Oefen durch Zentral- oder Etagenheizung, die Installation des elektrischen Lichtes oder Gases, die Erstellung einer Läutevorrichtung (Sonnerie) usw. kann vom Vermieter ohne die Einwilligung des Mieters, der dadurch in Mitleidenschaft gezogen würde, nicht durchgeführt werden.