

Rechtsecke

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 2

PDF erstellt am: **18.09.2024**

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.

Die Not der deutschen Baugenossenschaften

In der deutschen »Zeitschrift für Wohnungswesen« ist in Heft 1 vom 10. Januar 1933 ein Artikel, der von der Not der deutschen Baugenossenschaften, speziell derjenigen in Schleswig-Holstein, handelt. Besonders schwer sind die Arbeiterbaugenossenschaften von der Krise betroffen worden. Rund 30 schleswig-holsteinsche Arbeiterbaugenossenschaften mit rund 4000 Wohnungsinhabern zählen 42 Prozent Vollerwerbslose, 8 Prozent Kürzarbeiter, 12 Prozent Invalide und Rentempfänger, total also 62 Prozent ganz oder teilweise Erwerbslose. Die übrigen Mieter, die noch vollbeschäftigt sind, müssen bei sehr reduzierten Einkommen arbeiten. Mit Rücksicht auf das geringe Einkommen müssen 40 Prozent der Mieter mehr als 50 Prozent und 30 Prozent der Mieter mehr als 75 Prozent ihres Einkommens für die Miete verwenden. Die Mietzinsausfälle und -rückstände werden daher immer größer. Eine Rundfrage bei 68 schleswig-holsteinschen Baugenossenschaften ergab, daß in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Juli 1932 die Mietzinsausfälle 7,8 Prozent bei den Altwohnungen und 12,6 Prozent bei den Neubauwohnungen ausmachten. Ungünstig wirkt auch der Umstand, daß die meisten Neubauwohnungen im Verhältnis zu den heutigen Baukosten überteuert sind. Zur Behebung der Not werden Milderung der Zinslasten zwecks Senkung der Mietzinse, Gewährung von Zinszuschüssen, Aussetzung der Hauszinssteuerhypothekenverzinsung und -tilgung usw. verlangt.

Streit wegen einer brennenden Glühbirne

(Ein wahres Geschichtchen.)

Ein Mieter ließ aus Vergessenheit die elektrische Lampe in der Waschküche die ganze Nacht umsonst brennen. Der Hausbesitzer machte aus diesem Grunde dem Mieter Vorwürfe. Im Nu waren die beiden in ein böses Wortgefecht verwickelt. Weder der Mieter noch der Hausbesitzer konnten die Stromkosten der Glühbirne berechnen. Beide kamen erregt überein, dieselben feststellen zu lassen.

Es handelte sich um eine Metalldrahtlampe von 40 HK. Der Leistungsbedarf einer solchen Lampe beträgt nach Seite 52 etwa 1,05 Watt für 1 HK. Die Lampe verbraucht demnach in einer Stunde $40 \times 1,05$ Wattstunden = 42 Wh. Da die Lampe während 9 Stunden brannte, beträgt der Stromverbrauch 9×42 Wh = 378 Wh = 0,378 kWh. 1 kWh kostete nach dem Tarif 40 Rappen. Die Stromkosten machen somit $0,378 \times 40$ Rp. = 15,12 Rappen aus.

Als dem Hausbesitzer und dem Mieter dieser Betrag genannt wurde, schauten beide sehr verwundert und hierauf wieder freundlich drein. Sie gingen friedlich auseinander. Wie leicht hätten aus diesem Streitfall ganz andere Unkosten entstehen können.

Rechtsecke

(Mitg. von Dr. jur. Klara Kaiser, Rechtsanwältin, Zürich 1.)

I.

Eine Genossenschaft mit unbeschränktem Kapital und mit Ausschluß der persönlichen Haftung der Genossenschaftler, deren Anteilscheine laut Statuten erst auf 500 Franken, später auf 1000 Franken festgesetzt waren und nur ratenweise einbezahlt werden mußten, fiel in Konkurs. Das Bundesgericht entschied über die Stellung der Gläubigergemeinschaft der Genossenschaft gegenüber den einzelnen Genossenschaftlern folgendermaßen:

Durch den Konkurs verändert sich die Rechtsstellung der Genossenschaftler zu der Gläubigergemeinschaft;

diese erhält ein Recht auf Volleinzahlung des Genossenschaftskapitals, das mit dem Moment der Konkursöffnung realisierbar sein muß.

Die Abmachung ratenweiser Einzahlung von Mitgliedschaftsbeiträgen bedeutet nur eine Erleichterung für das einzelne Mitglied; sie muß dahinfallen, wenn die Genossenschaft in Zahlungsschwierigkeiten gerät.

So wenig im Konkurs der Genossenschaft der einzelne Genossenschaftler einbezahlte Beiträge zurückfordern kann, da die Genossenschaftsbeiträge zur Deckung der Gläubiger bestimmt sind, und der Genossenschaftler nur soweit Anspruch auf Rückzahlung haben kann, als die Gläubiger gedeckt sind, so wenig kann er der Volleinzahlung die Einrede der Nichtfälligkeit entgegensetzen und dadurch die Haftung des Genossenschaftskapitals gegenüber den Gläubigern illusorisch machen. Im Konkurs tritt der Fall ein, daß der einzelne Genossenschaftler die aus seiner Mitgliedschaft entspringende Last voll tragen muß. Das folgt aus der Natur der Mitgliederverpflichtung, entspricht aber auch dem Gebote der Verkehrssicherheit und den Grundsätzen von Treu und Glauben.

II.

Nach erfolgter Kündigung eines Mieters per 1. April wurde zwischen Mieter und vermietender Genossenschaft vereinbart, das Mietverhältnis schon Mitte Februar zu lösen, weil in jener Wohnung größere Reparaturen nötig waren, die Mietpartei den früheren Auszug selbst vorschlug und am neuen Orte früher einziehen konnte. Nachträglich weigerte sich der Mieter aber ohne Begründung und nur unter Hinweis auf den Vertrag und den ortsüblichen Umzugstermin vom 1. April vor diesem Datum auszuziehen; ferner verweigerte der Mieter unter Hinweis auf seine mehrjährige Mietdauer irgendwelche Uebnahme von Reparaturen. Was ist Rechtens?

1. Der Umzugstermin kann nach dem Gesetz beliebig vertraglich vereinbart werden. Nur wenn keine besondere Abmachung besteht, kommt der gesetzliche respektive ortsübliche Termin in Betracht. Jeder Vertrag kann nachträglich, wenn beide Vertragsparteien einverstanden sind, beliebig abgeändert werden. Im vorliegenden Falle liegt solch eine Abänderung des ursprünglichen Vertrages vor bezüglich des Auszugstages statt der ursprüngliche Vertragsauszugstag vom 1. April ist auf den 15. Februar unter beidseitiger Einigung verabredet und damit maßgebend geworden. Der Mieter kann daher nicht einseitig nachher wieder auf den früheren Termin zurückkommen; solches Vorgehen widerspricht Treu und Glauben.

2. Die Reparaturen. Auf den Schluß des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand nach Maßgabe des Ortsgebrauchs in dem Zustand zurückzugeben, in dem er ihn erhalten hat. Er haftet nicht für die aus der vertragsgemäßen Benützung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung. Es wird vermutet, daß der Mieter den Gegenstand in gutem Zustand empfangen habe (Art. 271 OR.). Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der gemieteten Sache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen liegen dem Mieter, die größeren Wiederherstellungen dem Vermieter ob, je nach Maßgabe des Ortsgebrauchs (263 OR.). Im übrigen enthalten die meisten Vertragsformulare Einzelheiten.

3. Reparaturen während der Mietdauer. Wenn während der Mietzeit die vermietete Wohnung dringender Ausbesserungen bedarf, so muß der Mieter sich dieselben gefallen lassen, kann aber, wenn er nicht für die betreffenden Reparaturen verantwortlich ist, für die damit verbundene Schmälderung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung eine verhältnismäßige Herabsetzung des Mietzinses verlangen (255/6 OR.).