

Vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages

Autor(en): **Waldner, R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **12 (1937)**

Heft 7

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101102>

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.

Vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages

* *Anmerkung der Redaktion.* Wir haben schon zu verschiedenen Malen die Absicht kundgegeben, unsere Leser auch über rechtliche Fragen orientieren zu wollen. Diese Absicht besteht auch weiterhin. Wir möchten unsere Leser, vor allem die Genossenschaftsvorstände, auffordern, uns interessante Entscheide oder auch Rechtsfälle in kurzgehaltenen Einsendungen bekanntzugeben.

Das Basler Zivilgericht hatte sich Ende Juni mit einem Streitfall zu befassen, der in Wohngenossenschaften hin und wieder eintreten wird und dessen Ausgang daher von allgemeinem Interesse sein dürfte.

Ein Mieter X. kündigte am 1. Oktober 1936 einen bestehenden Mietvertrag auf den 1. Januar 1937, obschon im Vertrag ausdrücklich festgelegt war, daß eine Kündigung auf Neujahr nicht möglich sei. Die betreffende Genossenschaft teilte dem Mieter daraufhin mit, daß sie die Kündigung nur mit Wirkung auf den 31. März 1937 annehmen könne. Gleichzeitig gab sie ihre Bereitwilligkeit bekannt, den Mieter schon früher aus dem Vertrage zu entlassen, sofern es den gemeinschaftlichen Bemühungen gelinge, einen Mieter zu finden, der das Mietobjekt auf einen früheren Termin übernehmen wolle. Die Genossenschaft schrieb das Mietobjekt sofort aus. Trotz dieser Ausschreibung meldete sich bis Anfang November kein Interessent. Zu dieser Zeit erklärte sich ein in der Genossenschaft wohnender anderweitiger Mieter bereit, das Mietobjekt auf den 1. April 1937 zu mieten. Ein Mietvertrag kam am 9. November 1936 zustande. Der Mieter X. wurde sofort vom Zustandekommen eines Mietvertrages benachrichtigt. Trotz dieser Mitteilung schrieb der Mieter X. seine Wohnung auf eigene Rechnung nachträglich am 14. November in einer Tageszeitung aus und brachte einige Tage später einen Mieter, der angeblich bereit gewesen wäre, die Wohnung auf den 1. Januar 1937 zu übernehmen. Die Genossenschaft hat diesen Mieter, da auf den 1. April 1937 bereits ein Mietvertrag abgeschlossen war, zurückgewiesen. Nachträglich stellte sich zudem noch heraus, daß es sich um einen faulen Mieter handelte, der seinem damaligen Hausbesitzer mehrere Monate den Mietzins schuldig war.

Der Mieter X. verließ Mitte Dezember 1936 das Mietobjekt und übergab die Schlüssel der Genossenschaft, unter ausdrücklicher Ablehnung jeder weiteren Verantwortung für die Wohnung. Gleichzeitig anerkannte er auch die von der Genossenschaft vorgeschlagene Verrechnung des Mietzinses bis 31. März 1937 mit den einbezahlten Anteilscheinen.

Anfang Januar gestattete die Genossenschaft dem neuen Mieter den Bezug der leerstehenden bisherigen Wohnung des Mieters X. Einige Tage später stellte der Mieter X. fest, daß seine frühere Wohnung bezogen sei und verlangte gleichzeitig die Rückerstattung des verrechneten Mietzinses für die Monate Januar bis März 1937. Diesem Verlangen gab die Genossenschaft nicht statt, worauf Klage vor dem Zivilgericht Basel-Stadt erfolgte. In der mündlichen Verhandlung machte der juristische Vertreter des Mieters X. vor allem geltend, die Genossenschaft habe das Mietobjekt schon auf einen früheren Termin als den 1. April 1937 vermietet. Ferner habe die Genossenschaft das Mietobjekt vermietet, ohne den Mieter X. davon rechtzeitig (vor Abschluß des Vertrages) zu unterrichten. Dem Mieter X. sei dadurch die Möglichkeit genommen worden, einen Mieter zu präsentieren, der das Mietobjekt auf den 1. Januar 1937 zu übernehmen bereit gewesen wäre. Außerdem habe die Genossenschaft nicht das Recht gehabt, die frei gewordene Wohnung schon vor dem 31. März 1937 anderweitig besetzen zu lassen, da der Mieter X. die Wohnung bis zum 31. März 1937 bezahlt habe.

Das Gericht hat die Klage in vollem Umfange zurückgewiesen. Das Urteil begründete der Präsident wie folgt:

Die Klage des Mieters X. könnte sich auf zwei Punkte stützen, die getrennt voneinander zu behandeln wären. 1. Auf die Tatsache der effektiven Wiedervermietung der in Frage stehenden Wohnung (Beginn des Vertrages), und 2. auf die Frage des Zeitpunktes der Wiedervermietung. Zu Punkt 1 sei festzustellen, daß die Genossenschaft nachgewiesen habe, daß die Wiedervermietung der Wohnung tatsächlich auf den 1. April 1937 erfolgt sei. Die Genossenschaft habe also durch diese Wiedervermietung keinen ungerechtfertigten Gewinn gezogen. Was die vorzeitige Besetzung der Wohnung anbetreffe, so habe der Mieter X. die Wohnung freiwillig schon im Dezember 1936 verlassen, ohne von der Genossenschaft

KOX'

KOHLN-IMPORT A.-G. - ZÜRICH

Bahnhofstraße 31 - Telephon 36.770

Kohlen - Koks - Heizoel

Anthrazit für automatische Feuerungen

irgendwie dazu veranlaßt worden zu sein. Außerdem habe der Mieter X. durch Genehmigung der Mietzinsabrechnung die Wohnung bis Ende März 1937 bezahlt, obschon er auf der andern Seite geltend mache, er sei in seinen Rechten gekürzt worden. Eine Rückforderung nach Freigabe der Wohnung käme unter diesen Umständen nicht in Frage. Zu Punkt 2 führte der Präsident aus, daß beide Parteien anläßlich der Kündigung übereingekommen waren, sich gegenseitig in der Suche nach einem neuen Mieter zu unterstützen, um im gegebenen Falle ein vorzeitiges Auflösen des Mietvertrages zu ermöglichen. Nachdem der Mieter X. bis Anfang November keinen Nachfolger finden konnte, sei die Genossenschaft ohne weiteres berechtigt gewesen, mit einem selbst gefundenen Mieter einen Vertrag auf den 1. April 1937 abzuschließen. Es sei nicht notwendig gewesen, daß die Genossenschaft dem Mieter X. vor Abschluß des Vertrages nochmals eine Frist zur Auffindung eines anderweitigen Mieters gewährte. Anders wäre es gewesen, wenn die Genossenschaft schon Anfang Oktober einen neuen Vertrag auf den 1. April 1937 abgeschlossen hätte. Mitte November sei aber die Genossenschaft berechtigt gewesen, von sich aus zu handeln, da wenig Wahrscheinlichkeit vorhanden war, daß noch ein Mieter auf den 1. Januar zu finden wäre. Im übrigen habe der Mieter X. nur einen einzigen Interessenten gebracht, und zwar verspätet, wobei der Abschluß eines Vertrages noch gar nicht sicher war. Das Gericht müsse unter diesen Umständen die Klage in vollem Umfange unter Kostenfolge zurückweisen.

Die Vorstände unserer Genossenschaften mögen die notwendigen Folgerungen aus vorstehendem Streitfall ziehen.

R. Waldner.

KLEINE MITTEILUNGEN

Die Zürcher Kantonalbank zur Frage der Amortisation erstrangiger Hypotheken

In ihrem Jahresbericht 1936 äußert sich die Zürcher Kantonalbank auch zur Frage der Amortisation der Grundpfandschulden. Wir geben diese auch für unsere Baugenossenschaften allgemein interessanten Ausführungen hier wieder, ohne allerdings dazu Stellung zu nehmen, ob gerade jetzt, statt in bessern Zeiten, der richtige Moment für solche Forderungen gekommen ist. Der Bericht führt aus: »Die Kantonalbank hat die Maßnahmen zur Ueberwachung ihres großen Schuldbriefbestandes auch im Berichtsjahre fortgesetzt und ausgebaut. Damit will sie alle in frühern Jahren bewilligten Grundpfanddarlehen, die, gemessen an den heutigen Liegenschaftswerten, den gesetzlichen Erfordernissen nicht mehr entsprechen, feststellen und durch Verhandlungen mit den Schuldnern entsprechende Kapitalabzahlungen oder all-

mähliche Amortisationen erreichen. Trotz der Ungunst der Zeit haben diese Bemühungen auch dieses Jahr erfreuliche Ergebnisse gezeitigt und uns nur in seltenen Fällen zu Zwangsmitteln genötigt. Der Gedanke einer *allmählichen Amortisation der Grundpfandschulden* im Sinne einer Entschuldung des Grundbesitzes hat in weiten Kreisen Eingang gefunden und wird von der Bank grundsätzlich überall verwirklicht, wo es die Verhältnisse erlauben. Mit einer bescheidenen Amortisation von wenigstens 1 Prozent der ursprünglichen Schuld müssen mehr und mehr auch die neuen Hypothekendarlehen verbunden werden. Es liegt darin nicht nur ein Entschuldungsfaktor, es werden dadurch auch indirekt Reserven geschaffen für spätere Renovations- und Erneuerungskosten, an denen es, wie die Erfahrungen der allerletzten Jahre zeigen, nur allzu häufig fehlt.«

Sanierung der Zürcher Altstadt

Nachdem vor einigen Jahren die Metzgergasse und Krebsgasse größtenteils freigelegt wurden, vernimmt man nun aus einer Zeitungskorrespondenz, daß mit dem Abbruch des Häuserblocks der ältesten Gasse, der Leuengasse (sämtliche geraden Nummern, acht Gebäude an der Zahl) und der Spiegelgasse (Nrn. 17, 19, 21, 23 und 25) ungefähr Anfang Oktober begonnen werden soll. Darunter befinden sich auch zwei alkoholfreie Wirtschaften, die der Altstadtsanierung weichen müssen. Es handelt sich um sehr alte Gebäude, deren Erbauung teilweise auf die Mitte des 16. Jahrhunderts zurückgehen. Dies geht aus dem massiven dicken Mauerwerk hervor; die Hauseingänge der Leuengasse weisen eine gewölbte Bauart auf. In diesen Tagen ging den Mietern die Vertragskündigung mit Wirkung auf 1. Oktober zu. Begrüßt wird der Häuserabbruch von den nicht betroffenen Bewohnern der Spiegelgasse und der Hinterhäuser des Rindermarktes, entsteht doch ein großes freies Terrain, das Licht und Kraft in das altzürcherische Gassenviertel bringen wird. Mit dieser Freilegung verschwindet eines der ältesten historischen Gassenviertel der Stadt Zürich.

VERBANDSNACHRICHTEN

Eingegangene Jahresberichte:

Baugenossenschaft Rotachstraße, Zürich.

NB. Die Redaktion betrachtet die ihr zugestellten Jahresberichte als vertraulich und berichtet daher nur über deren Inhalt, wenn von seiten der betreffenden Genossenschaft ein ausdrücklicher Wunsch vorliegt oder nachträglich geäußert wird.

Für Neubauten und Renovationen:



Freie Orientierung: SBC, Talstraße 9, Zürich

leichter vermieten

mit

Accum-Boiler

ACCUM A.-G. • Fabrik für Elektrowärme-Apparate • GOSSAU-Zch.