

Mietverhältnis und Heizung

Autor(en): **Etter, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **16 (1941)**

Heft 10

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101372>

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.

Mietverhältnis und Heizung

Aus einem Referat von Dr. jur. E. Etter, gehalten im Vorstand der Sektion Zürich

Mietzins, Heizkosten, Warmwasserentschädigung

Durch den Bundesratsbeschluß vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung wurde das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement unter anderem ermächtigt, Vorschriften über Miet- und Pachtzinse zu erlassen. In der darauf beruhenden Verfügung Nr. 1 vom 2. September 1939 wird bestimmt, daß es vom 4. September 1939 an untersagt ist, die Miet- und Pachtzinse ohne Genehmigung über den effektiven Stand vom 31. August 1939 zu erhöhen. Ausdrücklich vorgeschrieben ist, daß eine Erhöhung, auch wenn sie sachlich gerechtfertigt wäre und voraussichtlich oder mit Bestimmtheit bewilligt würde, ohne *vorgängige* Bewilligung nicht vorgenommen werden darf. Liegt eine behördliche Bewilligung vor — in Mietzinsfragen sind die kantonalen Preiskontrollstellen zuständig —, so ist damit nicht gesagt, daß der Vermieter diese Bewilligung gegenüber seinem Mieter auch realisieren kann. Grundsätzlich richtet sich das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nach dem bestehenden Mietvertrag. Der Vermieter kann sich also gegenüber dem Mieter auf die Bewilligung der Behörde nicht berufen. Wie das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement im Kreisschreiben vom 14. Oktober 1940 sagt, stehen Mietzinserhöhungsbewilligungen immer unter dem Vorbehalt der vertraglichen Abmachung.

Die Verfügung Nr. 1 vom 2. September 1939 ermächtigt die zuständigen kantonalen Stellen, Mietzinse, die unangemessen sind, durch besondere Vorschriften und Verfügungen zu senken. Es werden in diesen Fällen genaue Rentabilitätsberechnungen vorgenommen.

In der Verfügung Nr. 7 vom 1. Mai 1941 wird bestimmt, daß Mietzinse für seit dem 31. August 1939 neu erstellte oder erstmals vermietete Objekte der Genehmigungspflicht unterstellt sind, wobei die kantonalen Behörden zuständig sind. Auch hier hat der Vermieter zwecks Festsetzung des zulässigen Mietzinses genaue Angaben, die eine Rentabilitätsberechnung ermöglichen, zu machen.

Das grundsätzliche Verbot, Miet- und Pachtzinse ohne Genehmigung zu erhöhen, bezog sich nach dem bisherigen Rechtszustand auch auf die *Heizungsentschädigung*. War zum Beispiel die Heizungsentschädigung im Mietzins inbegriffen oder in einer einzigen Summe fixiert, so durfte sie ohne vorgängige behördliche Bewilligung trotz der Verteuerung der Heizmaterialien nicht hinaufgesetzt werden. Einzelne Kantone haben in bezug auf Heizungs- und auch Warmwasserkosten gene-

relle Bewilligungen zur Erhöhung der Mietzinse im Umfange der effektiven Verteuerung ausgesprochen. So zum Beispiel der Kanton Zürich laut Publikation vom 15. März 1940 (Amtsblatt 1940, Seiten 190 und 191), wo bestimmt wird, daß die durch die Verteuerung der Heizungskosten bedingte Mietzinserhöhung keiner Bewilligung bedarf, sofern die effektiv nachweisbare Heizungskostenverteuerung nicht überschritten wird. Selbst wenn aber eine generelle oder spezielle behördliche Bewilligung in bezug auf die Erhöhung der Heizungs- oder Warmwasserentschädigung vorlag, so war damit nicht gesagt, daß der Vermieter die Erhöhung gegen den Mieter durchsetzen konnte; denn maßgebend blieb für die Mietvertragsparteien der bestehende Mietvertrag.

Da dieser Rechtszustand insbesondere für die Vermieterschaft als unbefriedigend erscheinen mußte und andererseits die von den Behörden empfohlenen gütlichen Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter wohl oft erfolglos verlaufen sind, hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement nunmehr durch eine *positive Regelung* in das Vertragsrecht der Mietvertragsparteien eingegriffen. In Art. 4, Absatz 2, der Verfügung Nr. 13 vom 27. August 1941 wird folgendes bestimmt:

Sind die Heizungskosten im Mietzins inbegriffen, so sind, wenn eine Verständigung zwischen Vermieter und Mieter nicht möglich ist, vom Mieter die effektiven Heizungskosten zu bezahlen und es ist der Mietzins um die effektiven Heizungskosten im Winter 1938/39 zu kürzen.

Durch diese Vorschrift werden die Mietverträge, in denen *Mietzins und Heizungsentschädigungen* mit einer Pauschalsumme abgegolten werden, in der Weise geändert, daß der reine Mietzins ausgeschieden und die effektiven Heizungskosten jeweilen berechnet und dem Mieter auferlegt werden. Wir haben es also hier mit einem öffentlich-rechtlichen Eingriff in die zivilrechtlichen Beziehungen der Mietvertragsparteien zu tun. Da diese Spezialbestimmung sich ausdrücklich nur auf die Heizungskosten bezieht, wird sie auf die Warmwasserentschädigung nicht anwendbar sein, so daß hierfür offenbar der bisherige Rechtszustand gilt.

Hinsichtlich der *Warmwasserversorgung* ist im übrigen auf die Verfügung vom 22. Mai 1940 hinzuweisen. Bekanntlich hat diese Verfügung den Verbrauch von Kohle sowie von flüssigen Brennstoffen für die Aufbereitung von warmem Wasser zum Bezug am Wasserhahnen, ausgenommen an Samstagen, untersagt. In Art. 2 bestimmt die Verfügung, daß der Anspruch der bisherigen Bezüger von Warmwasser gegen den bisher-

gen Lieferanten sich nach Art. 62 ff. des Obligationenrechts richte. Damit wird auf die Grundsätze über die ungerechtfertigte Bereicherung hingewiesen, was folgendes bedeutet:

Es ist festzustellen, welcher Teil des Mietzinses für den uneingeschränkten Warmwasserbezug berechnet werden mußte. Andererseits ist die Verteuerung der Heizmaterialkosten in Rechnung zu stellen. Der Betrag, der dann bei Berücksichtigung dieser Faktoren vom Vermieter durch die Einschränkung des Warmwasserkonsums erspart wird, stellt seine Bereicherung dar, so daß der Pauschalmietzins beziehungsweise die Entschädigung für das Warmwasser um diesen Betrag zu kürzen ist. Wenn die Verfügung diesen Hinweis auf die Grundsätze über die ungerechtfertigte Bereicherung nicht enthalten würde, so hätte der Mieter ohne Rücksicht auf die eingetretene Brennstoffverteuerung eine Reduktion seiner Geldleistungen im gleichen Maße, wie die Warmwasserlieferung reduziert worden ist, verlangen können.

Die Heizvorschriften

Durch die Verfügung Nr. 10 vom 10. Oktober 1940 hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement Vorschriften in bezug auf die Raumheizung erlassen. Sie betreffen die Höchsttemperaturen (18 Grad für Wohnzimmer, Arbeitsräume und Krankenzimmer, 10 Grad für Schlafzimmer), die Anzahl der Räume, die pro Wohnung auf diese Temperatur geheizt werden dürfen, die Abdichtungen von Fenstern und Türen usw. Die Verfügung Nr. 10 ist durch die Verfügung Nr. 13 vom 27. August 1941 ersetzt worden. Sie enthält in bezug auf die zulässigen Höchsttemperaturen ungefähr die gleichen Vorschriften, hat aber die Bestimmungen über die Anzahl der Räume pro Wohnung fallen gelassen. Allgemein wird gesagt, daß die Raumtemperatur der Zweckbestimmung der Räume anzupassen ist und daß unbenützte Räume nur soweit erwärmt werden dürfen, als zur Vermeidung des Einfrierens erforderlich ist (5 bis 8 Grad). Auf die Erreichung der zulässigen Höchsttemperaturen hat der Mieter nach positiver Vorschrift der Verfügung keinen Anspruch. Es hat sich in der Praxis auch deutlich gezeigt, daß mit dem zur Verfügung stehenden Brennmaterial diese Höchsttemperaturen schon deshalb sehr oft nicht erreicht werden können, weil die Mieter einfach die Türen der verschiedenen Zimmer offen lassen und weil andererseits die Drosselung der Heizkörper nicht so fein abgestimmt werden kann, daß eine Einhaltung der vorgeschriebenen Temperaturen möglich ist.

Nach Art. 4 der Verfügung Nr. 13 vom 27. August 1941 ist der *Vermieter nicht verpflichtet*, an Stelle der Heizungsanlagen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen in Betrieb gesetzt werden dürfen (Zentral- und Etagenheizungen), andere Anlagen einzurichten und zu betreiben. Er ist auch nicht verpflichtet, andere Anlagen einzurichten und zu betreiben, um die in der Verfügung erwähnten Temperaturen immer erreichen zu können. Der Vermieter kommt seiner Pflicht nach,

wenn er während der Heizperiode die ihm zustehende Heizmaterialquote nach dem Grundsatz einer sorgfältigen Heizung verwendet und wenn er andererseits die Revision und Instandstellung der Heizungsanlagen gemäß Verfügung Nr. 9 vom 27. September 1940 vorgenommen und Doppelfenster angebracht sowie undichte Türen und Fenster in geeigneter Weise abgedichtet hat. Was Doppelfenster und Abdichtungen anbetrifft, so wird man vom Vermieter keine Spezialkonstruktionen verlangen dürfen. Es genügt, wenn die üblichen Vorrichtungen vorhanden sind und in guter Weise funktionieren.

Gemäß Verfügung Nr. 9 vom 27. September 1940 sind bestimmte *Heizungsanlagen zu revidieren* und bis spätestens 31. Juli 1941 durch geeignete Maßnahmen, die eine Brennstoffersparnis herbeiführen, instand zu stellen. Die Kosten dieser Vorkehren trägt diejenige Person, die gemäß den einschlägigen Vorschriften des OR. und ZGB. für den Unterhalt der Anlage zu sorgen hat. Dies ist in der Regel, anderweitige vertragliche Abrede vorbehalten, der Vermieter. Er kann diese Kosten nicht auf den Mieter abwälzen. Allerdings kann dann nach dem Kreisschreiben des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 15. Oktober 1940 die Bewilligung zu einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses erteilt werden, wenn die Revision und Instandstellung der Heizungsanlage durch Ersetzung veralteter, unrationeller Heizsysteme größere Kosten verursacht, für die der Vermieter allein nicht aufzukommen möchte.

Die Frage, ob der Mieter wegen *ungenügender Heizung* den Mietvertrag aus wichtigen Gründen auflösen oder eine Reduktion des Mietzinses verlangen kann, ist wie folgt zu beantworten:

Wenn der Vermieter den ihm obliegenden Pflichten in bezug auf die Verwendung des ihm zur Verfügung stehenden Brennstoffes, die Instandstellung der Heizungsanlagen und den Zustand des Mietobjektes genügt, besitzt der Mieter, auch wenn die Heizung ungenügend ist, keinen Anspruch auf Auflösung des Vertrages aus wichtigen Gründen oder auf Reduktion des Mietzinses. Die ungenügende Heizung ist in diesem Falle nicht auf ein Verschulden des Vermieters, sondern auf die durch den Krieg entstandene Versorgungslage zurückzuführen. Zudem erscheint sie auch objektiv nicht als unzumutbar, da sich jedermann den gegenwärtigen Zuständen anzupassen hat. Daraus ergibt sich, daß der Mieter unter den erwähnten Voraussetzungen aus einer ungenügenden Heizung gegen den Vermieter keine Rechte ableiten kann. Art. 4, Absatz 2, der Verfügung Nr. 13 vom 27. August 1941 bestimmt denn auch, daß der Vermieter, sofern er die Heizung übernommen hat, dem Mieter durch Befolgung der Vorschriften dieser Verfügung nicht haftbar wird.

Einige Schwierigkeiten bereitet auch die Frage, wen die *Sorgfaltspflicht bei Zentralheizungen* trifft, ob der Mieter oder Vermieter für *Kälteschäden* verantwortlich

ist. Hier wird man den Grundsatz aufstellen können, daß den Mieter ohne ein Verschulden keine Verantwortung treffen kann und daß, wenn ein solches Verschulden nicht vorliegt, eben der Vermieter als Eigentümer all-fällige Schäden zu tragen hat. Ein Verschulden des Mieters liegt aber wohl dann vor, wenn er vom Vermieter genaue Anweisungen über die Behandlung der Heizungsanlagen, zum Beispiel bei Eintreten der Kälte, erhalten hat und diese Anweisungen in fahrlässiger oder böswilliger Weise nicht befolgt (langes Offenhalten der Fenster bei Temperaturen unter Null, bei Nacht, bei Verlassen der Wohnung usw.). Vom Mieter kann man außerdem verlangen, daß er die üblichen Temperaturkontrollen vornimmt und den Vermieter nötigenfalls auf erkennbare Gefährdungen aufmerksam macht.

Was die *Vorverrechnung der Zentralheizungskosten* an die Mieter anbetrifft, so ist auch hier in erster Linie auf das Vertragsverhältnis abzustellen. Trotzdem die Kohlenhändler bei der heutigen Situation sehr oft Barzahlung bei Erhalt der Ware verlangen, kann der Mieter zu einer vorschußweisen Beitragsleistung an die Heizkosten immer dann nicht herangezogen werden, wenn eine solche im Mietvertrag nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Bei den *Ölheizungen* lagen insofern besondere Schwierigkeiten vor, als die privaten Heizölvorräte bisher gesperrt waren. Andererseits wurden Gesuche um Umstellung auf ein anderes Heizungssystem bewilligt, was

aber natürlich sehr erhebliche Kosten mit sich gebracht hat. Nach Pressemeldungen sollen die zurzeit noch gesperrten privaten Heizölvorräte im Laufe des Winters in einem noch zu bestimmenden Rahmen für Raumheizungsbedürfnisse freigegeben werden.

Der Vollständigkeit halber sei noch verwiesen auf die Verfügung Nr. 14 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 27. August 1941 über *Öffnungs- und Schließungszeiten* für Laden- und Verkaufsgeschäfte, Verpflegungs- und Unterhaltungsstätten, Veranstaltungen und Schulen sowie Brennstoffeinsparungen in Betrieben (AS 57, Seite 980).

Im übrigen sind viele Fragen, die im praktischen Leben auftreten, noch ungelöst. Publierte Gerichtsentscheide sind bis heute nicht bekannt. Da es sich leider gezeigt hat, daß das Publikum sehr oft unvernünftig ist und die erlassenen Bestimmungen auf allen möglichen Wegen umgeht – die Drosselung der Heizkörper wurde zum Beispiel in vielen Fällen durch alle möglichen Instrumente rückgängig gemacht –, wäre es zu wünschen, daß die zuständigen Behörden für das privatrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter detaillierte Vorschriften aufstellen. Auch wenn damit in die Privatsphäre eingegriffen wird, so wäre diese im Hinblick auf die Bedeutung einer guten Ordnung im Wohnungswesen ebensogut tragbar wie auf andern Gebieten, wo die Behörden mit ihren Eingriffen keineswegs immer zurückhaltend waren.

Zentralheizungsfragen

Der nächste, der dritte Kriegswinter, bringt für Mieter und Vermieter wieder Heizungssorgen. Ein Trost dabei ist, daß man dem Winter nicht ohne Erfahrungen im *Zentralheizungssparen* ins Antlitz blickt, wie im vergangenen Jahre. Sowohl der Heizer wie der Wohnungsinhaber haben im letzten Winter Erfahrungen gesammelt, die in der kommenden Heizperiode ausgenützt werden können.

Für die Wohnkolonien mit Zentralheizung stellt sich die Frage, wie die in Aussicht gestellte Höchstzuteilung von 50 Prozent Brennmaterial am zweckmäßigsten verfeuert wird. Vor allem muß das Brennmaterial so eingeteilt werden, daß während des ganzen Winters geheizt werden kann. Wo keine Unterlagen für den täglichen oder monatlichen Kohlenverbrauch vorhanden sind, auf die man sich bei der Einteilung stützen könnte, ist es vorteilhaft, wenn für die ganze Heizperiode ein *Verbrauchsprogramm* aufgestellt wird. Nimmt man die Heizdauer vom 1. November bis zum 31. März an, so können für die einzelnen Monate etwa folgende Brennstoffanteile in Prozenten des früheren Gesamtverbrauchs eingesetzt werden:

November 7 Prozent, Dezember 11,5 Prozent, Januar 12,5 Prozent, Februar 10,5 Prozent, März 8,5 Prozent, zusammen 50 Prozent.

Die ganze Brennstoffzuteilung von 50 Prozent wird in dem angegebenen Verhältnis auf die einzelnen Monate verteilt. Mit Hilfe eines solchen Verbrauchsprogramms kann mit einiger Sicherheit während des ganzen Winters geheizt werden, vorausgesetzt natürlich, daß schlußendlich wirklich 50 Prozent Brennmaterial zugeteilt werden. Wer häuslicher mit den Kohlen umgehen will, der halte am Anfang der Heizperiode lieber etwas zurück, um gegen unliebsame Überraschungen, wie langanhaltende strenge Kälte und kleinere Zuteilung als erwartet, gesichert zu sein.

Das Abstellen und Plombieren der Heizkörper ohne *denjenigen in der Wohnstube* hat sich als wirksamste Sparmaßnahme erwiesen. Es ist außerdem besser, wenigstens in der Stube einigermaßen warm zu haben, als in der ganzen Wohnung zu frösteln. Diese Auffassung wird von der großen Mehrheit der Mieter geteilt. Bei Mithilfe der Mieter ist es möglich, die Heizzeit mit der warmen Stube auszudehnen, nämlich dann, wenn die abgestellten Heizkörper von den Mietern vor Frostschäden geschützt werden. Das kann durch kurzes Lüften und gleichzeitiges Zudecken der Heizkörper mit Tüchern bei Außentemperaturen unter 0 Grad erreicht werden. Wenn sich allerdings andauernde Temperaturen von einigen Grad unter 0 einstellen, so ist das