

Von unsern Mietern - für die Mieter

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **17 (1942)**

Heft 10

PDF erstellt am: **05.07.2024**

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.

aufzugeben. Eine solche Logik steht auf der gleichen Stufe wie die, welche folgert, man müsse die gesamten Feuerwehren abschaffen, weil es ihnen in einigen Fällen nicht gelingt, das völlige Niederbrennen eines Hauses zu verhindern.

Ein weiterer Einwand macht geltend, daß die behelfsmäßigen Vorkehrungen schon nach einiger Zeit unwirksam seien, weil das Material schadhaft werde. Dies hängt ganz von der Pflege ab, die man den Einrichtungen angedeihen läßt. Bei richtigem Verhalten, namentlich rechtzeitigem Beheben kleiner Frost- oder Feuchtigkeitsschäden, kann die Gasdichtigkeit ständig gewahrt werden. Übrigens können Undichtigkeiten sogar während des Krieges durch Überkleben, Auskiten oder Ausstopfen leicht behoben werden.

4. Kosten

Die Kosten des behelfsmäßigen Gasschutzes sind von uns seit mehreren Jahren mit durchschnittlich 6 bis 8 Prozent der Gesamtkosten eines Schutzraumes angegeben worden. Wie zahlreiche ausgeführte Fälle ergeben, ist dieser Rahmen durchaus richtig. Neuestens hat das Büro für Luftschutzbau der Stadt Zürich die seit dem Juni 1941 ausgeführten Schutzräume auf die Kostenanteile hin genau überprüft. Der Durchschnitt für Gasschutz hat sich hierbei mit 7,2 Prozent ergeben.

Alle Behauptungen, die von viel höheren Prozentsätzen sprechen, sind tatsachenwidrig. Im besten Falle können sie sich auf einzelne Fälle beziehen, in denen nicht, ein vorschriftsgemäßer behelfsmäßiger Gasschutz ausgeführt wurde, sondern wo man Spezialtüren und -fenster verwendete. Solche gewähren regelmäßig gleichzeitig Splitter- und Gasschutz und erfordern viel Metall. Es ist an sich völlig falsch und unzulässig, diese Türen ganz dem Gasschutz zur Last zu legen, da ihre Kosten zum weitaus größten Teil durch den Splitterschutz verursacht werden. Abgesehen davon, handelt es sich alsdann nicht mehr um behelfsmäßige Maßnahmen. Keine Vorschrift verlangt Spezialtüren und -fenster für private Schutzräume.

5. Kriegserfahrungen

Seit 1939 sind keine Kampfgase verwendet worden. Dafür sind die Erfahrungen über andere Angriffsmittel und ihre Folgen um so umfassender. Es sei hier nur auf folgenden überaus wichtigen Punkt hingewiesen, den man oft übersieht.

Die Wirkungen der Spreng- und Brandbomben haben gewaltige Staub- und Rauchentwicklungen zur Folge. Sie sind derart, daß die Leute an ihnen, sei es in beliebigen Stockwerken oder in Kellern, zugrunde gehen können. Es ist daher unerlässlich, daß die Aufenthaltsräume dicht sind.

Beständen die Vorschriften über die Gasdichtigkeit nicht, so müßten sie erlassen werden, um Staub- und Rauchdichtigkeit zu erzielen.

Die angedeuteten Tatsachen zeigen aber auch, daß eine weitere Behauptung völlig falsch ist. Es wird geltend gemacht, die Kosten der Schutzräume seien nur deshalb so hoch, weil wegen der Gasdichtigkeit ein beträchtliches Gesamtvolumen verlangt werden müsse, nämlich 1 m³ Raum pro Person und Stunde oder, auf eine Durchschnittszeit berechnet, 4 m³ für jeden Insassen des Schutzraumes. Diese Behauptung mißachtet ganz eindeutige und wichtige Kriegserfahrungen vollständig.

Sie liegen darin, daß einerseits der Schutzraum wegen der erwähnten Gefahren allein schon dicht sein muß, andererseits aber die Dauer der Angriffe und der Rettungsaktionen erfordert, daß für viele Stunden genügend Luft vorhanden ist. Wenn man strikte auf die Kriegserfahrungen abstellen wollte, müßte jedenfalls der Luftinhalt von 4 m³ pro Person noch erhöht werden. Von einer Herabsetzung kann schon deshalb gar keine Rede sein.

6. Die Rolle der Gasmasken

Ein weiterer Vorschlag geht dahin, den Gasschutz dadurch zu ersetzen, daß die ganze Bevölkerung mit Gasmasken ausgerüstet wird. Dieser Vorschlag könnte das angestrebte Ziel nie erreichen.

Gasmasken schützen gegen die Kampfstoffe, nicht aber gegen beliebige andere Einwirkungen. Sie setzen voraus, daß in der Luft genügend Sauerstoff vorhanden sei. Trifft dies nicht zu, so kann auch die beste Gasmasken keinen Schutz mehr gewähren, sondern dann müssen bekanntlich besondere Sauerstoffgeräte Verwendung finden. Das typische Anwendungsgebiet der Gasmasken ist daher das Freie und nicht Schutzräume.

In undichten Räumen, die von Rauch und Staub erfüllt werden, und deren Luft schlecht ist, nützen Gasmasken nichts.

Weiter ist zu beachten, daß das Tragen von Gasmasken immer eine gewisse Anstrengung mit sich bringt. Es wäre unverantwortlich, Frauen, Kinder und alte Leute in unnötiger Weise mit stundenlangem Tragen der Gasmasken zu beschweren. Endlich ist hervorzuheben, daß mit den Filtern sparsam umgegangen werden muß. Sie durch vermeidbares Tragen der Maske zu beanspruchen, hätte eine vorzeitige Abnutzung zur Folge, die auszuschließen namentlich in Zeiten der Materialknappheit Pflicht ist.

7. Kommen überhaupt noch Kampfgase?

Diese Frage kann niemand mit unbedingter Sicherheit beantworten. Die Verwendung von Kampfstoffen ist in zwei Fällen wahrscheinlich. Sie drängt sich dem Angreifer erstens dann auf, wenn sein Gegner den Gasschutz vernachlässigt und daher überrascht werden kann. Durch zuverlässige Vorkehrungen können Staat und Volk diese Gefahr ausschalten, indem sie wegfällt, wenn der Angreifer nicht auf Überraschung rechnen darf.

Die andere Möglichkeit trifft zu, wenn eine Partei sich gezwungen sieht, die Entscheidung mit allen Mitteln rücksichtslos herbeizuführen. Dieser Fall gewinnt mit zunehmender Verschärfung und Dauer der Kriegführung an Wahrscheinlichkeit.

Werden einmal Kampfstoffe verwendet, so ist mit dem Einsatz großer Mengen zu rechnen. Standhalten kann alsdann nur derjenige, der seine Vorkehrungen zuverlässig getroffen hat, und der unverzüglich bereit ist. Versäumtes läßt sich nicht mehr nachholen.

Aus diesen Gründen halten wir an der Gasdichtigkeit der Schutzräume unbedingt fest.

*Eidgenössisches Militärdepartement,
Abteilung für passiven Luftschutz,
Der Chef: v. Waldkirch.*

VON UNSERN MIETERN — FÜR DIE MIETER

Etwas Aktuelles

(Eing.) Durch die ständige Verteuerung der Lebenshaltung, mit welcher ganz besonders bei den Unselbständig-erwerbenden das Einkommen, wie allgemein bekannt, nicht Schritt hält, haben viele Mieter einen Ausgleich — wenn überhaupt in diesem Sinne gesprochen werden kann — gesucht, indem sie in noch ausgiebigerem Maße als vor dem Kriege oder

dann seither dem Gemüsebau obliegen, um wenigstens für den täglichen Tisch nicht das teure Gemüse ankaufen zu müssen oder sich hieraus eine zusätzliche Einnahmequelle zum andern zu verschaffen. Allein noch auf einem andern Gebiete zeigt es sich, daß viele Lohnerwerbende ihre Einkommensverhältnisse neben ihrem Einkommen aus Arbeitsleistung zu verbessern

suchen, um eher über diese teuren Zeiten hinwegzukommen. Das ist auf dem Gebiete des *Untermieterwesens*. Man vermietet 1, 2, ja sogar 3 Zimmer, sei es an einzelne Personen, sei es an kinderlose Ehepaare. Aber nicht weniger kommt es auch vor, daß der Mieter seinen verheirateten Sohn mit Schwiegertochter und deren Kinder zu sich nimmt oder umgekehrt der verheiratete Sohn seine beiden Elternteile bei sich aufnimmt, während das eine oder das andere die eigene bisherige Wohnung aufgibt. Natürlich treten diese Fälle in verschiedenen Variationen auf, und zwar so, daß sogar neben einzelnen Untermietern noch eine zweite, ja dritte Familie in der nämlichen Wohnung logieren. Es kommt so vor, daß in einer Dreizimmerwohnung sieben und mehr Personen nun wohnen. Dadurch hat der Hauptmieter eine mitunter nicht unerhebliche Mehreinnahme, da ja auch Familienmitglieder zweifellos einen entsprechenden Betrag an den Mietzins entrichten. Es gibt Fälle, wo die Einnahmen aus diesen Untermieterverhältnissen größer sind, als der an den Vermieter zu entrichtende Mietzins selbst beträgt. Man macht also da und dort ein Geschäft damit. Alle verdienen: der Hauptmieter, der ledige Sohn, die ledige Tochter, aber auch der verheiratete Sohn, ja sogar noch die Schwiegertochter geht auch dem Verdienste nach, ob sie Kinder hat oder nicht, sie läßt sie bejahendenfalls tagsüber durch die Schwiegermutter betreuen. Alle diese möglichen Untermieterverhältnisse lassen sich natürlich vom Standpunkte des Mieters aus als zulässig, ja als selbstverständlich erklären.

Wie aber reagiert der Vermieter darauf? Im Obligationenrecht ist die Untermiete in Art. 264 wie folgt geregelt:

«Der Mieter ist berechtigt, die gemietete Sache ganz oder teilweise weiter zu vermieten oder die Miete an eine dritte Person abzutreten, vorausgesetzt, daß dadurch nicht eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt wird. — Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, daß der Untermieter die Sache nicht anders gebrauche, als es dem Mieter gestattet ist. Der Vermieter ist berechtigt, den Untermieter unmittelbar hierzu anzuhalten.»

Also schon das Gesetz beschränkt das Recht zur Eingehung einer Untermiete, indem es dem Vermieter zugesteht, dieselbe zu untersagen, wenn dadurch eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt wird.

In der Praxis aber ist es meistens so, daß die Eingehung einer Untermiete vertraglich grundsätzlich untersagt oder dann nur mit ausdrücklicher Zustimmung auf Zusehen hin gestattet wird. Ein privater Hausbesitzer, welcher den Ruf seines Hauses wahrt, auf Ordnung hält und Wert darauf legt, daß man mit Sorgfalt mit der Mietsache umgeht und nicht zuletzt genau wissen will, wer alles in seinem Hause wohnt, wird die Eingehung einer Untermiete gar nicht gestatten, jedenfalls nur ganz ausnahmsweise. Ein Vermieter aber, dem Liegenschaftsbesitz einzig aus Gründen des Verdienstes oder der Spekulation obliegt, kümmert sich wenig oder gar nicht darum. Im schlimmsten Falle verlangt er einfach einen höheren Mietzins, um ebenfalls aus jenem Untermieterverhältnis seines Mieters lukrieren zu können.

Daß eine Untermiete zweifellos eine größere Abnutzung der Wohnung, vermehrten Wasser- und Lichtkonsum, soweit die allgemeine Beleuchtung in Frage kommt, mit sich bringt, braucht sicherlich nicht näher erörtert zu werden. Wo noch Kinder dazu kommen, muß auch mitunter mit Beschädigungen

gerechnet werden. Der Vermieter wird sich also vor die Situation gestellt sehen, am Ende der Miete größere Renovationen vornehmen lassen zu müssen, die er, wenn nicht offensichtlich eine abnormale Abnutzung festgestellt werden kann, an sich zu tragen haben wird. Aber auch wenn er den abziehenden Mieter zur Tragung eines Teiles der Kosten heranziehen kann, so bleibt ihm immer noch ein erhöhter Ausgabenposten, dem keine Mehreinnahme gegenübersteht, ganz abgesehen von allen Inkonvenienzen, welche Untermieter im größeren Umfange im Laufe der Zeit mit sich bringen können, die hier näher anzuführen ein Leichtes wäre, aber der Kürze halber unterlassen wird.

Wie aber stellt sich eine Baugenossenschaft, welche auf dem Grundsätze der Gemeinnützigkeit aufgebaut wurde, zu dieser sehr aktuellen Frage der Untermiete? Kann sie schlechthin jede Untermiete, gleich in welchem Umfange, einfach untersagen, ohne Gefahr zu laufen, ihren Grundsatz zu verlassen? Oder muß sie zusehen, wie in ihren Liegenschaften die Bevölkerung ständig zunimmt, wie zwei oder sogar drei Familien in ein und derselben Wohnung sich häuslich einrichten, auch wenn sie sich aus der nächsten Verwandtschaft rekrutieren? Darf sie von einem solchen Mieter mit Recht einen Zuschlag zum ordentlichen Mietzins verlangen? Denn schließlich kann ja sein Untermieter, wenn er selber eine Familie hat, den Mietzins für die eigene Wohnung restlos ersparen. Wie stellt sich eine Baugenossenschaft dazu, wenn zufälligerweise wegen der Familienverhältnisse eines Mieters die Einmietung eines verheirateten Sohnes oder einer verheirateten Tochter mit Familie nicht möglich ist, ganz einfach, weil solche Familienmitglieder gar nicht vorhanden sind oder dann anderswo ihren Verdienst haben, er aber ebenso finanziell zu kämpfen hat, wie jener, welcher seine verheirateten Kinder zu sich nimmt? Liegt hier nicht eine ungleiche Behandlung vor, welche doch, vom genossenschaftlichen Standpunkt aus gesehen, nicht angängig ist? Alle diese Fragen — es gibt deren noch mehrere — drängen sich heute wohl jeder Baugenossenschaft auf, und es wäre daher sehr zu begrüßen, wenn die dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften in der offiziellen Zeitschrift «Das Wohnen» dazu einläßlich Stellung beziehen würden, um sich gegenseitig die eigenen Erfahrungen auf dem Gebiete der vermehrten Untermiete zunutze machen zu können. Es würde den Schreibenden freuen, wenn der Zentralvorstand Anlaß nehmen würde, diese Frage ebenfalls eingehend zu behandeln und Stellung nehmen oder sogar eventuelle allgemeine Richtlinien aufstellen würde, wobei natürlich den verschiedenen örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen wäre. ***

Nachbemerkung der Redaktion. Die oben berührten Fragen sind zweifellos ernst zu nehmen. Eine Diskussion ist erwünscht. Dagegen ist es wohl ausgeschlossen, daß seitens des Zentralvorstandes «allgemeine Richtlinien» aufgestellt werden können, wobei «natürlich den verschiedenen örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen wäre». Darin besteht ja gerade die Schwierigkeit: die örtlichen Verhältnisse sind für allgemeine Richtlinien zu sehr verschieden. Im übrigen verweisen wir auf das Mittel des Mietvertrages, das dem Vermieter, also auch einer Baugenossenschaft durchaus ermöglicht, die notwendigen und angemessenen Vorkehrungen zu treffen, damit die Untermieten nicht allzusehr ins Kraut schießen.

VERBANDSNACHRICHTEN

Aus dem Jahresbericht der Sektion Bern

Dem Jahresbericht der Sektion Bern, erstattet von deren Präsidenten, Herrn Architekt Lanz, in Biel, entnehmen wir folgende Einzelheiten:

Der Hauptanlaß der Sektion war die schweizerische Tagung in Biel am 7. und 8. Mai 1941. Trotz der schweren Zeiten

haben wir eine anderthalbtägige Tagung durchführen können, die einen ausgezeichneten Eindruck hinterließ. Die Sektion behalf sich in den wichtigen Fragen der Mietpreisregelung und der Bereitstellung neuen Wohnraums und anderer dringender Fragen, wie sie eben konnte. Was wir vorausgesagt haben, ist