

# Die Verfahrensarten vor der Basler Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Autor(en): **R.F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **19 (1944)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101665>

## **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.

wirtschaftlichen Erwägungen und den finanziellen Verhältnissen des Gesuchstellers abgestuft, wobei in der Regel niedrigere Ansätze für Bauten im Flachland und höhere Ansätze für solche in Gebirgsgegenden in Betracht fallen. Es sind nur die effektiven Baukosten subventionsberechtigt, unter Ausschluß der Aufwendungen für den Erwerb von Grund und Rechten, beweglichem Inventar sowie Zinsen und Gebühren.

## Baumaterialienbewirtschaftung

Die neuesten Kriegsereignisse sind nicht ohne Einfluß auf unsere Versorgungslage geblieben. Die Zufuhr von *Kohle und Eisen* hat eine zunehmende Verschlechterung erfahren und erschwert in steigendem Maße das wirtschaftliche Durchhalten.

Die Kriegswirtschaft hat in vorsorglicher Weise dieser Entwicklung durch das Anlegen von Vorräten Rechnung getragen und nach Möglichkeit versucht, die Versorgung des Landes mit wichtigen Rohstoffen und Baumaterialien sicherzustellen. Immerhin muß mit deren Zuteilung vorsichtig umgegangen werden, wenn die Bautätigkeit auch in beschränktem Umfange längere Zeit durchgehalten werden soll. Es ist daher eine gebieterische Pflicht, die Vorräte möglichst sparsam zu betreuen und sich wieder auf eine Zeit der Mangelwirtschaft einzurichten.

Durch zweckdienliche Maßnahmen, die sich sowohl auf die Auswahl der zu beliefernden Objekte, wie auch auf die materialmäßige Seite der Bauausführung erstrecken, soll versucht werden, das erforderliche Bauvolumen im Lande dennoch aufrechtzuerhalten. Es können daher nur solche Bauvor-

Für alle landwirtschaftlichen Bauten, für welche eine Subvention nachgesucht wird, sind Projektpläne, Baubeschrieb und detaillierter Kostenvoranschlag mit einem Befundbericht der zuständigen kantonalen Amtsstelle, ein detaillierter Ausweis über die Vermögenslage des Gesuchstellers sowie der kantonale Beitragsbeschluß dem Eidgenössischen Meliorationsamt einzureichen.

P. K.

haben auf Zuteilung rechnen, die kriegswirtschaftlich oder volkswirtschaftlich notwendig sind und deren Inangriffnahme keinen Aufschub gestattet. Aber selbst für solche Objekte gilt der Grundsatz sparsamster Verwendung von Zement und Eisen, und es werden diejenigen Bauobjekte vor allem berücksichtigt werden, die mit einem Minimum an bewirtschafteten Stoffen auskommen. Auch die Verwendung von Holz, Naturstein, hydraulischem Kalk usw. kann die Wertbeständigkeit eines Bauobjektes gewährleisten. Bei dieser Lage ist es selbstverständlich, daß ein vorzeitiger Baubeginn keinen Anspruch auf Zuteilung von rationierten Baustoffen gibt und daß bei einem solchen Vorgehen die Verantwortung auf den Initianten fällt. Die durch die heutige Versorgungslage notwendig gewordenen Maßnahmen der Sektion für Baustoffe des KIAA bezwecken, unsere Wirtschaft und vor allem das Baugewerbe vor größeren Erschütterungen und Überraschungen zu bewahren.

*Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.  
Schweizerischer Baumeisterverband.*

## AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

### Die Verfahrensarten vor der Basler Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Durch das Gesetz vom 28. September 1933 wurde die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in Basel geschaffen. Sie hat zur Aufgabe, in erster Linie Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern von Wohnungen, Einzelzimmern und Geschäftsräumen, die im Kanton Baselstadt gelegen sind, im *Vergleichs- oder Schlichtungsverfahren* zu erledigen.

Die Staatliche Schlichtungsstelle ist eine selbständige Institution und steht außerhalb der ordentlichen Gerichtsorganisation. Kriegsbedingt sind jedoch in Zeiten der Wohnungsnot der Staatlichen Schlichtungsstelle noch weitere Aufgaben unterstellt worden, so das *Kündigungsverfahren* und das *Verfahren zur Durchführung des Aufschubes von Umzugsterminen*. Alle drei Verfahren sind grundsätzlich verschieden voneinander und verdienen deshalb im einzelnen in großen Zügen betrachtet zu werden.

#### I. Das Vergleichsverfahren

Das Vergleichs- oder Schlichtungsverfahren umfaßt die in normalen Zeiten wichtigste Aufgabe der Schlich-

tungsstelle. Obwohl die Schlichtungsstelle in diesem Verfahren keine Entscheidungsgewalt hat, hat sie hier die enorm wichtige Aufgabe, auf Grund einer mündlichen Verhandlung, bei der beide Parteien anwesend sind, den Tatbestand des Streitfalles festzulegen und nach eingehender Prüfung den Parteien einen Vergleich, der der rechtlichen Situation des Falles entspricht, vorzuschlagen. Durch dieses Verfahren, das übrigens für beide Parteien kostenlos ist, kann in den meisten Fällen die Anrufung des ordentlichen Richters vermieden werden.

#### II. Das Kündigungsverfahren

Mit der zunehmenden Wohnungsnot mußte durch Notrecht der Mieter gegen Obdachlosigkeit geschützt werden. Durch die Verordnung betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 29. Dezember 1942 hat daher der Regierungsrat des Kantons Baselstadt auch das Verfahren zur Beschränkung des Kündigungsrechtes und der Verlängerung von Mietverträgen der Staatlichen Schlichtungsstelle übertragen. Die Kündigungsverhandlung findet im äußerlichen Rahmen genau

gleich statt wie die Vergleichsverhandlung. Der eigentliche Unterschied besteht aber darin, daß die Staatliche Schlichtungsstelle im Kündigungsverfahren zu entscheiden hat, ob eine Kündigung aufgehoben oder bestätigt wird, und zwar ist der Entscheid der Staatlichen Schlichtungsstelle im Kündigungsverfahren endgültig.

### III. Das Aufschubverfahren

Endlich wurde der Staatlichen Schlichtungsstelle durch Verordnung betreffend den Aufschub von Umzugsterminen vom 25. Februar 1944 auch das Verfahren betreffend den Aufschub von Umzugsterminen übertragen.

Dieses Verfahren hat zur Aufgabe, eine vorübergehende Obdachlosigkeit ganzer Familien zu verhüten; dies vor allem dann, wenn eine Neubauwohnung infolge der kriegsbedingten Schwierigkeiten (Teilmobilmachung, Baustoffzuteilung usw.) nicht auf den in Aussicht genommenen Bezugstermin fertiggestellt werden kann. Der Mieter dieser Neubauwohnung hat dann in der Regel seine bisherige Wohnung schon auf den ordentlichen Termin gekündigt und würde deshalb für die Zeit bis zum verzögerten Bezugstermin der Neubauwohnung obdachlos, wenn nicht die Staatliche Schlichtungsstelle durch amtliche Verfügung in der Lage wäre, das weitere Verbleiben in seiner bisherigen Wohnung bis zur Möglichkeit seines Auszuges zu verlängern.

Das Aufschubverfahren unterscheidet sich auch in seinem äußerlichen Rahmen grundsätzlich von den beiden andern Verfahren. Während im Schlichtungs- und im Kündigungsverfahren die Parteien zu einer Verhandlung vorgeladen werden, bei der ein Vorsitzender, der Sekretär und zwei Beisitzer anwesend sein müssen, so werden im Aufschubverfahren alle Parteien lediglich von Informatoren angehört, die über die Aussagen ein Protokoll aufnehmen. Auf Grund dieser Informationsberichte entscheidet der Vorsitzende der Staatlichen Schlichtungsstelle nach summarischer Prüfung des Falles.

Auch diese Entscheide sind endgültig, doch kann jede Verfügung auf Grund neu geltend gemachter Tatsachen, die eine Änderung rechtfertigen, später wieder aufgehoben oder abgeändert werden. Das summarische Verfahren drängt sich beim Aufschubverfahren deshalb auf, weil in diesen Fällen immer in kürzester Zeit entschieden werden muß.

Im allgemeinen ist zu bemerken, daß die praktischen Erfahrungen auf dem Gebiete der genannten Verfahren sehr gut sind, ist es doch weitgehend der Praxis der Staatlichen Schlichtungsstelle im Kündigungs- und Aufschubverfahren zu verdanken, daß bis heute jede längere dauernde Obdachlosigkeit im Kanton Baselstadt vermieden werden konnte. Auch war die Erstellung oder Bereitstellung von Notwohnungen (Baracken oder Schulhäuser) nicht notwendig. R. F.

## AUS UNSERN GENOSSENSCHAFTEN

### Kinder und Genossenschaften

Es soll hier nicht über eines der schönen und dankbaren Kinderfestchen, wie sie am Genossenschaftstag oder am Samichlaustag stattfinden, berichtet werden. Diese Anlässe sind vielen Genossenschaftsbehörden ja aus eigener Erfahrung gut bekannt.

Wir haben dieses Jahr für die Kinder etwas Neues veranstaltet. Aus Anlaß des 100jährigen Jubiläums der Konsumgenossenschaften wurde unter den Kindern unserer Baugenossenschaft ein Aufsatzwettbewerb mit genossenschaftlichen Themen durchgeführt. Die Kinder sollten dadurch angeregt werden, sich über die Genossenschaftsbewegung eigene Gedanken zu machen. Denn wir sagten uns, wenn sie selber über die Sache nachdenken, so dringen sie tiefer in sie hinein, als wenn sie bloß einen Vortrag darüber hören.

Die Aufsatzthemen waren folgende: Was mir in unserer Genossenschaft am besten gefällt. — Warum gibt es Genossenschaften? — Sind wir Genossenschaftler? — Unser Lebensmittelladen. — Was heißt Patenschaft Coop?

In der Wegleitung für die Kinder stand unter anderem: «Bei der Prüfung der Aufsätze wird auf den

guten oder schlechten Inhalt geschaut. Es gewinnt also, wer viel von der Genossenschaft weiß und die besten Gedanken hat, und nicht, wer am wenigsten Fehler macht. Die Arbeiten von jedem Altersjahr werden für sich geprüft.»

Wie wurde die Aufgabe von den Kindern gelöst? Dafür einige Leseproben aus den Aufsätzen:

*15jähriger Knabe:* «So ist es begreiflich, daß sich die Arbeiter nach einem besseren Leben sehnten und sich wehren wollten gegen die Ungerechtigkeiten. Aber einer allein konnte nichts ausrichten, also mußten sie sich zusammenschließen und eine Gemeinschaft, eine Genossenschaft bilden. Die meisten Genossenschaften sind in Notzeiten entstanden, auch unsere Baugenossenschaft ist in einer Zeit der Wohnungsnot entstanden.»

*12jähriges Mädchen:* «Unsere Kolonie ist eigentlich wie ein Dorf. Im Kolonielokal werden Versammlungen abgehalten. Die Spielwiese gehört allen Kindern zusammen. Hier kann uns die Wohnung nicht gekündigt werden, solange wir uns anständig benehmen, haben wir auch noch so viele Kinder. Schön ist auch, zu denken,