

Nicht akzeptierter Wohnungsumbau rechtfertigt Kündigung nicht

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102571>

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.

Genießen die Erben Mieterschutz?

Dem Vermieter ist es in der Regel nicht gleichgültig, wem er eine Wohnung vermietet. Er sucht sich nicht nur einen Mieter aus, von dem er erwarten kann, daß er die wesentlichen Bestimmungen des Mietvertrages einhält. Er wünscht auch, mit dem Mieter in ein gutes persönliches Verhältnis treten zu können, was bei diesem bestimmte Eigenschaften voraussetzt. Er schließt den Mietvertrag mit einer ganz bestimmten Person ab, die diese Eigenschaften hat. Dies gilt besonders auch bei der Genossenschaft als Vermieterin. Die Genossenschaft berücksichtigt bei der Vermietung zuerst ihre Mitglieder, weil diese bei ihr einen Anspruch auf eine Wohnung haben. Dieser stützt sich auf die Zweckbestimmung der Genossenschaft. Sie muß auch beim Mieter eine gute genossenschaftliche Einstellung und den Willen, mit den Nachbarn in Frieden zu leben, voraussetzen. Da bei der Genossenschaft alle Mitglieder gleich zu behandeln sind, wirken sich Extravaganzen einzelner Mieter für einen viel größeren Kreis von Beteiligten aus als bei der privaten Vermietung.

Das Recht, sich den Mieter, das heißt die Person, mit der der Mietvertrag abgeschlossen wird, selbst zu wählen, ist darum bei der Genossenschaft besonders wichtig. Dieses Recht muß sie vor allem auch dann ausüben können, wenn ein Mieter gestorben ist. Art. 270 des Obligationenrechtes bestimmt: *«Stirbt der Mieter, so sind sowohl seine Erben als der Vermieter berechtigt, die auf ein Jahr oder für längere Zeit abgeschlossene Miete unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen auf das nächste Ziel ohne Entschädigung zu kündigen.»* Die Genossenschaft wird von diesem Recht nicht ohne triftigen Grund Gebrauch machen. Die Wohngenossenschaften gewähren in der Regel ihren Mitgliedern auf Grund der Statuten oder einfach in der Praxis ein Wohnrecht, solange nicht Ausschlußgründe vorliegen. Dieses Wohnrecht soll auch

beim Tode des Mieters nicht erlöschen, damit nicht Frau und Kinder mit ihrem Ernährer auch noch die Wohnung verlieren. Die meisten Wohngenossenschaften haben denn auch in ihren Statuten eine Bestimmung, wonach die Mitgliedschaft beim Tode des Mitgliedes ohne weiteres auf dessen Ehefrau übergeht. Es kann aber nicht den Sinn haben, daß das Wohnrecht beim Tode des Mieters auf einen Mieter übergeht, der bisher nicht in der Wohnung wohnte oder zu der Genossenschaft keine Beziehungen hatte. So wird zum Beispiel in dem bisweilen vorkommenden Fall, daß der Schwiegersohn Anspruch auf die Wohnung erhebt, die Genossenschaft das Mietverhältnis nicht einfach auf diesen übergehen lassen, sondern bei der Neuvermietung ein älteres Mitglied der Genossenschaft vorziehen oder auf alle Fälle keine Ausnahme von den Regeln, nach denen sie sonst bei der Vermietung vorgeht, machen. Sie muß sich vorbehalten, den Art. 840 des Obligationenrechtes anzuwenden, der sagt: *«Über die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet die Verwaltung, soweit nicht nach den Statuten die bloße Beitrittserklärung genügt oder ein Beschluß der Generalversammlung nötig ist.»*

Für Wohngenossenschaften, die Vorkriegswohnungen besitzen, ist dabei die Frage wichtig, ob die Erben im Falle der Kündigung wegen Todes des Mieters den Mieterschutz beanspruchen können. Kürzlich hat das Bundesgericht in dieser Frage einen Entscheid gefällt, der sich allerdings auf ein Ladenlokal und nicht auf eine Wohnung bezieht. Der Begründung des Entscheides ist aber zu entnehmen, daß der Bundesratsbeschluß über Maßnahmen gegen die Wohnungsnot Erben, die nicht bereits in der Wohnung gewohnt haben, vor der Kündigung beim Tode des Mieters nicht schützt.

Gts.

Nicht akzeptierter Wohnungsumbau rechtfertigt Kündigung nicht

Mit dem Mietamt der Stadt Zürich hat auch die Direktion der Justiz des Kantons Zürich die Kündigung der Baugenossenschaft Predigerhof gegenüber zwei Mietern als unzulässig erklärt. Die Mieterin Hanna hat im dritten Stockwerk eine Fünfstübchenwohnung inne, der Mieter Ulrich eine Vierzimmerwohnung auf der zweiten Etage. Durch Bundesgerichtsentscheid vom Jahre 1951 war der Mietzins für Hanna auf 1800 Franken und für Ulrich auf 1350 Franken festgelegt worden. Die Kündigung war deswegen erfolgt, weil die Vermieterin Predigerhof erhebliche Umbauten und Veränderungen in ihrem Mietgebäude am Zähringerplatz vorzunehmen beabsichtigte, womit sich die beiden Mieter nicht einverstanden erklären konnten. Begreiflich, da sie je ein Zimmer ihrer Wohnung hätten verlieren, dafür aber fast den doppelten Mietzins in Zukunft bezahlen müssen. Das wogen die geplanten Umbauten, Einbau weiterer Küchen, Badezimmer und Aborte sowie die Einrichtung eines Personenaufzuges, nicht auf. Gegenüber dem gegenwärtigen Mietpreis von 1820 Franken hätte Hanna inskünftig 4340 Franken und Ulrich statt bloß 1370 2970 Franken zu leisten, was sie nicht leichter Hand einfach akzeptieren konnten, mochte auch die Genehmigung durch die Preiskontrolle vorbehalten worden sein.

Die Motivierung der Zürcher Behörden kann dahingehend resümiert werden, die Kündigung der Vermieterin würde für die Mieter nichts anderes als den Verlust ihrer Wohnungen bedeuten. Die Mietlokalitäten seien aber nicht umbau-, sondern lediglich renovationsbedürftig. Der Einbau eines Personenliftes könne weder als notwendig noch als zweckmäßig erachtet werden. Woraufhin die Genossenschaft gegen den ablehnenden Entscheid der Regierung beim *Bundesgericht* wegen Verletzung von Art. 4 Bundesverfassung (Willkür) staatsrechtlichen Rekurs anhob, der mit Urteil vom 8. Juli 1953 mit 4 gegen 1 Stimmen *abgewiesen* worden ist. Nach Art. 4 des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941/8. Februar 1946 (BMW) kann eine nach Obligationenrecht gültige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter auf Begehren des Mieters als unzulässig erklärt werden, wenn sie nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint. Liegen keine der in Art. 5 und 6 beispielsweise aufgeführten Fälle vor, so ist die Interessenabwägung gemäß Art. 4 BMW vorzunehmen, wie das die Direktion der Justiz hier getan hat. Dabei steht ihr ein weitgehendes Ermessen zu, so daß das Bundesgericht nur einschreiten kann, falls der angefochtene Entscheid mit sachlichen Gründen

schlechterdings nicht vereinbar, ganz offensichtlich unrichtig und daher willkürlich ist.

Die Vorinstanz erklärt nun, das Interesse der Mietsleute Hanna und Ulrich an der Erhaltung der bisherigen Größe und Raumeinteilung ihrer Wohnungen sei größer als das der Vermieterin am Einbau eines Liftes, Badezimmer und WC. Was den Einbau eines Personenaufzuges anbelangt, so kann die Hauseigentümerin ihre Willkürbeschwerde nicht damit begründen, daß die Mieter von Geschäftslokalitäten im Hause wegen der Warentransporte den Lift als dringend notwendig bezeichnen. Geplant ist eben nicht ein Warenlift, sondern ein Personenlift, und es ist darum nicht willkürlich, wenn die Zürcher Behörden es ablehnten, mit Rücksicht auf Warentransporte der Geschäftsfirmen im Hause den Mietern zuzumuten, entweder den Verlust eines Zimmers in ihrer Wohnung und Erhöhung des Mietzinses oder dann die Kündigung in Kauf zu nehmen. Ebenso wenig war es willkürlich, wenn das Interesse der Wohnungsmieter am Nichteinbau des Personenaufzuges als schützenswerter galt als das entgegengesetzte Interesse der Vermieterin und einzelner anderer Mieter, für welche die Erstellung keine Notwendigkeit, sondern lediglich eine Bequemlichkeit bedeutet, die gegenüber dem Interesse der Wohnungsmieter untergeordnet ist, die ein Zimmer verlieren müßten. Die Mieterin Hanna wohnt zusammen mit ihrer Schwester, deren Ehemann und Kind sowie einem Untermieter, der

Mieter Ulrich besitzt eine fünfköpfige Familie (Ehefrau und drei Kinder).

Verschiedene, erst in der staatsrechtlichen Beschwerde von der Vermieterin neu aufgestellte Behauptungen konnten entsprechend den Vorschriften des Organisationsgesetzes zur Bundesrechtspflege vom Bundesgericht nicht gehört und nicht berücksichtigt werden. Speziell durften Warentransporte bei der Interessenabwägung außer acht bleiben. Die Vermieterin behauptet aber auch nicht, daß ihr ein Schaden durch Verlust von Mietern entstehen könnte, wenn sie den geplanten Personenaufzug nicht einbauen könne. Um so mehr durfte die Vorinstanz bei der Interessenabwägung das Interesse der Mieter an der Erhaltung ihrer geräumigen und billigen Wohnungen für das schutzwürdigere halten. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß die Wohnungsmieter kein eigenes Bad besitzen, sondern auf die Benützung eines gemeinschaftlichen Badezimmers, ebenso eines gemeinsamen WC angewiesen sind, was allerdings die Annehmlichkeit des Besizes eigener solcher Räume nicht zu ersetzen vermag. Andererseits aber liegt auch hierin keine Willkür der kantonalen Behörden, wenn sie annahmen, daß dieser Nachteil nicht ausreiche, um eine Verletzung des schutzwürdigen Interesses jener Mieter an der Beibehaltung ihrer bisherigen Wohnungen zu rechtfertigen, wenigstens solange, als sich keiner der davon betroffenen Mieter daran stößt. Das geschah aber nicht. *cave.*

LITERATUR

«**Internat. genossenschaftliche Rundschau**», Nr. 6/7, 1953, ist als Spezialnummer erschienen und befaßt sich mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Aus dem Inhalt: Genossenschaften und Wohnungsbau, W. P. Watkins. Der Wohnungsausschuß des IGB, Thor Pedersen. Genossenschaftliche Beschaffung von Baumaterial, Aage Christensen. Selbsthilfegedanke und Wohnungsbau in den Tropen. Wohnungsbaugenossenschaften in Schweden, Sven Wallander. Genossenschaftliches Wohnungswesen in Finnland, J. Jalava. Vorteile des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens, Dr. W. Ruf, usw.

Zu beziehen zum Preise von Fr. 1.50 beim Sekretariat des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Schloßtalstraße 42, Winterthur.

«**L'Habitation**», juillet 1953. Sommaire: OÙ en est l'étude du problème du logement dans le canton du Vaud. L'habitation à Lausanne. Meubles et décorations. L'aération. Informations, Renseignements. — Administration: Avenue de Tivoli 2, Lausanne.

Schweizerisches Jugendschriftenwerk

Vor kurzem sind wieder vier neue SJW-Hefte herausgegeben worden. Die reich illustrierten, spannend geschriebenen SJW-Hefte, die sich bei der Jugend größter Beliebtheit erfreuen, können bei Schulvertriebsstellen, an Kiosken, in Buchhandlungen oder bei der Geschäftsstelle des Schweizerischen Jugendschriftenwerkes (Postfach Zürich 22) zu äußerst niedrigen Preisen bezogen werden.

Nr. 452: «**Der Schwarze Tod im Berner Oberland**», von Ernst Eberhard. Reihe: Geschichte. Alter: Von 12 Jahren an.

Nr. 453: «**Kennst du unsere SBB?**», von E. Schenker. Reihe: Technik und Verkehr. Alter: Von 11 Jahren an. —

An Hand einer Bilderserie mit knappen Texten wird die verschiedenartige Arbeit vieler Angestellter der SBB und das Zusammenwirken der technischen Einrichtungen erläutert.

Nr. 92: *Nachdruck*: «**Mein Tag**», von Fritz Aebli. Reihe: Zeichnen und Malen. Alter: Von 6 Jahren an. — Ein fröhliches Mal- und Leseheft.

Nr. 328: *Nachdruck*: «**Es git kei schöners Tierli**», von Hans Fischer. Reihe: Zeichnen und Malen. Alter: Von 6 Jahren an. — Alte Kinderverse mit Zeichnungen von Hans Fischer zum Ausmalen für Erst- und Zweitkläßler.

Ich trockne meine Wäsche im
Avro dry tumbler
Albert von Rotz, Ingenieur, Basel 12 ☎ (061) 22 16 44



GEORGES BOESCH ZÜRICH 7
Gartengestalter
EIDG. DIPL. GÄRTNERMEISTER
HEGIBACHSTR. 48 · TEL. (051) 32 04 80
WOHNUNG · TEL. (051) 24 38 92
BERATUNG, PLANUNG
UND AUSFÜHRUNG