

Zum Retentionsrecht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102596>

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.

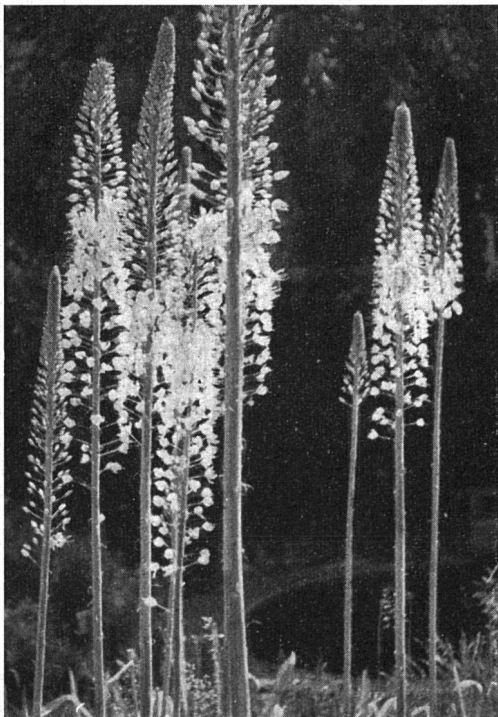
Haftungsausschluss

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.

ker gebaut, kaum eine Höhe von über 100 cm. Ihnen sind die goldorangebraunen Farbtöne eigen.

Die Steppenlilie oder, wie sie botanisch richtig benennt ist, der Eremurus, ist ein Kind der asiatischen Steppen, daher auch

Photo: Bachmann



Eremurus robustus, die rosarote Steppenlilie

die in manchen Gegenden geläufige Benennung «Steppenkerze» oder «Steppenlilie». In ihrer eigentlichen Heimat ist sie sehr harten klimatischen Verhältnissen ausgesetzt. Tiefe Kälte am Fuße des Himalajas wechselt dort ab mit hohen Temperaturen, Frühlingsniederschläge mit glutiger Sommerhitze. Die Natur hat deshalb das Wachstum der Steppenkerze den klimatischen Begebenheiten angepaßt, die das östliche Kind auch

bei uns beibehält. Nach der Blütezeit, die sich etwa über drei Wochen hinzieht, beginnt die Pflanze bald ihrem Laubblattwerk die Nährstoffe zu entziehen und dieselben im spinnenartig gegliederten, fleischigen Wurzelstock für den nächsten Frühling einzulagern. Es empfiehlt sich deshalb, zwischen die Eremurus flachwurzelnde Sommerblumen, wie Tagetes, Zinnien, Sommerastern u. a. m., zu pflanzen, um während des Sommers eine unschön wirkende nackte Gartenstelle wirksam zu überdecken.

Die Steppenlilien zieren besonders schön, sofern sie einzeln oder zu mehreren am Rande eines Rasens oder in einer Staudenrabatte unregelmäßig angeordnet sind.

Immer aber sollten sie sonnig stehen auf eher sandigem, luft- und wasserdurchlässigem Boden.

Es sei nicht verschwiegen, daß die Steppenkerzen prächtige Schnittblumen ergeben, die, in einer Bodenvase zu einem Strauß eingestellt, einen Zimmerschmuck ergeben, wie man ihn nicht oft bewundern kann. Für die Schnittblumengewinnung sind allerdings mindestens fünf Pflanzen nötig, da aus einer Pflanze in der Regel nur ein Blütenschaft treibt.

Die Pflanzung des Wurzelstockes, die im Oktober-November zu geschehen hat, bedarf etwelcher Sorgfalt. Bei den gekauften Pflanzen sind oftmals die Wurzelspitzen beschädigt, ja sogar etwas angefault. Mit einem scharfschneidenden Messer schneide man die Wurzeln bis auf den gesunden Teil zurück. Die Schere ist hiefür ein untaugliches Werkzeug, da damit häufig Quetschungen entstehen. Sodann schaufle man eine etwa 30 cm tiefe Pflanzgrube aus, die etwas breiter sein soll, als die flach angeordneten Wurzeln lang sind. Endlich erstelle man in der Mitte der Pflanzgrube ein flachkegelförmiges Hügelchen mit guter, alter Komposterde und lege den Wurzelstock so darauf, daß die Knospenspitze etwa 5 cm unter die Erdoberfläche zu liegen kommt. Und zu guter Letzt umfüttere man die Wurzeln mit etwas guter Erde und fülle das Loch dann mit der gewöhnlichen Gartenerde auf. Ein leichtes Andrücken der Erde an die Wurzeln ist dem guten Anwachsen förderlich.

Der Lilienstängel ist winterhart, er gedeiht von Jahr zu Jahr besser und schöner. Grundbedingung dazu ist allerdings, daß man beim Hacken und Jäten die Wurzeln nicht verletzt und daß man für guten Wasserabzug besorgt ist, da der Wurzelstock fäulnisfällig ist. ba.

RECHTSFRAGEN

Zum Retentionsrecht

Leider kommt auch eine Genossenschaft nicht immer darum herum, vom Retentionsrecht Gebrauch zu machen. Dieses besteht bekanntlich darin, daß der Vermieter das Recht hat, zur Sicherung seiner Mietzinsforderung bewegliche Sachen des Mieters zurückzubehalten und sich daraus zu befriedigen. Dieses Recht besteht «für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins» und erstreckt sich auf die beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren «Einrichtung oder Benutzung gehören» (OR Art. 272). — Trotz einer reichen Judikatur und Literatur zu diesem Institut tauchen doch immer wieder neue Probleme auf. An Hand eines neuen bundesgerichtlichen Urteils seien kurz zwei Fragen gestreift:

1. Kann auch noch retiniert werden, wenn zwischen Beendigung der Miete und Retentionsbegehren über ein Jahr

vergangen ist? In der Regel wird das Retentionsbegehren zwar noch während der Dauer der Miete oder doch kurz nach ihrer Beendigung gestellt werden. Es ist dann auch klar, daß das Retentionsrecht sich nur auf die seiner Ausübung, beziehungsweise auf die der laufenden Mietperiode unmittelbar vorausgehende Jahresperiode bezieht. Es kann aber auch vorkommen, daß ein Mieter beim Auszug zur Sicherstellung ihm gehörende Sachen zurückläßt, an denen dann der Vermieter erst später, vielleicht erst nach Jahren, Retention ausüben will, weil der frühere Mieter seinen Verpflichtungen einfach nicht nachkommt. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer unseres obersten Gerichtes hat nun die Frage, ob nach Beendigung der Miete das für das letzte Mietjahr bestehende Retentionsrecht einfach bestehen bleibe, solange der betreffende Mietzins besteht und auch die übrigen Voraussetzungen des Retentions-

rechtes weiterhin gegeben sind, zwar offengelassen, aber doch festgestellt, daß die neuere Rechtsprechung diesem Standpunkt entgegenkomme. Das hat zur Folge, daß die Betreibungsämter jedenfalls nicht befugt sind, die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses mit der Begründung zu verweigern, der geltend gemachte Mietzins werde für eine mehr als ein Jahr zurückliegende Zeit gefordert. Ob in diesem Falle das Retentionsrecht untergegangen sei, kann vielmehr nur vom Richter entschieden werden.

2. Was kann retiniert werden? Es wird immer wieder gerne

übersehen — auch von Betreibungsämtern —, daß es sich um Sachen handeln muß, die «zur Einrichtung oder Benützung» der vermieteten Räume gehören. Es ist also immer zuerst auf die bestimmungsgemäße Funktion des Raumes zu sehen. In einer Wohnung können andere Gegenstände retiniert werden als in einer Werkstätte usw. Kleidungsstücke, Sportgeräte und Reiseutensilien zählen jedenfalls nicht zu den Sachen, die zur Einrichtung oder Benutzung einer Mietwohnung gehören. (BGE 79 III 75.)

Dr. R. Sch.

Schadenersatzpflicht des säumigen Mieters nach Ausweisung aus der Wohnung

Da der Mieter mit der Zinszahlung in Verzug kam, löste der Vermieter den Mietvertrag, gestützt auf Artikel 265 OR, auf, ließ den Mieter am 15. Dezember ausweisen und vermietete die Wohnung am 18. Januar des folgenden Jahres auf den 1. Februar an einen neuen Mieter. Der Vermieter erhob für den Monat Januar Klage auf Ersatz für den entgangenen Mietzins. Das Obergericht des Kantons Zürich schützte diesen Anspruch. Es erklärte den Einwand, ein Schadenersatzanspruch sei ausgeschlossen, weil der Vermieter es in der Hand habe, keinen Mietzinsausfall entstehen zu lassen, in dieser allgemeinen Fassung als unhaltbar, denn die bloße Tatsache, daß der Vermieter von seinem Ausweisungsrecht Gebrauch mache, bilde an sich noch keinen Grund, ihn den hiebei entstehenden Schaden, der als Folge des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters

erscheint, tragen zu lassen. Allerdings sei nicht ausgeschlossen, im einzelnen Fall den Schadenersatzanspruch des Vermieters in Anwendung der Artikel 99, Absatz 3, und 44 OR ganz oder teilweise abzulehnen, nämlich dann, wenn dieser für Umstände eintreten muß, die auf die Entstehung oder Verschlimmerung des Schadens eingewirkt oder die Stellung des Ersatzpflichtigen sonst erschwert haben; beispielsweise wenn der Vermieter unterlassen hätte, die ihm nach Treu und Glauben zumutbaren Vorkehrungen zur Wiedervermietung der Wohnung oder zur Minderung des Schadens zu treffen (ZR 1953, Nr. 39, S. 69 ff.).

Grundsätzlich ist der Mieter somit verpflichtet, dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, welcher diesem entsteht, weil er den Vertrag infolge Verzugs des Mieters vorzeitig auflösen mußte und die Wohnung deshalb leer stand. Dr. R. Sch.

AUS DEM VERBANDE

Einbau einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage in bestehenden Häusern

Angeregt durch die in Frage kommenden Koloniewohner bzw. deren große Mehrheit und gestützt auf die entsprechenden Beschlüsse und Kreditbewilligung seitens der Generalversammlung der *Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern* wurde in den Sommermonaten dieses Jahres das Projekt einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage in bereits bestehenden Häusern zur Verwirklichung gebracht. Dieses Projekt bietet ganz zweifellos für unsere Baugenossenschaften interessante Aspekte. Deshalb hielten wir es für angebracht, im Organ «Das Wohnen» das Wesentliche kurz zu skizzieren.

In Frage stehen 21 Häuser mit 247 Wohnungen und zwei Geschäftslokalen. Diese Objekte wurden nach der Gründung der ABL auf dem Himmelrichareal während der Jahre 1925 bis 1929 erstellt, und zwar, im Gegensatz zu den nachher dasebst ausgeführten Bauten, ohne Zentralheizung und Warmwasserversorgung. Es war deshalb erklärlich, wenn sich in den letzten Jahren in der Mieterschaft der Wunsch regte, am zeitgemäßen Komfort ebenfalls zu partizipieren. Nach eingehendem Studium der Frage durch die Organe der ABL wurde dann vom Einbau einer Zentralheizung abgesehen, hingegen die *Installierung der Warmwasserversorgung* realisiert.

Als besonders günstige Voraussetzung muß betrachtet werden, daß die Neuanlage von der bereits bestehenden profitieren kann. An diese früher erstellte Anlage ist die gleiche Anzahl Wohnungen, jedoch mehr Geschäftslokale, angeschlossen. Ein gegenseitiger Vergleich des Wasserverbrauchs hat ergeben, daß für die Neuanlage ein Boilerinhalt von 16 000 Litern angenommen werden kann. Dafür wurden zwei Boiler mit je 8000 Liter

Inhalt vorgesehen, welche an den bestehenden Kessel I angeschlossen wurden. Dieser Kessel genügt nach den Berechnungen und gemäß bisherigen Betriebserfahrungen für die Beheizung der bestehenden und der neuen Anlage.

Während der Sommermonate kann das warme Wasser von einem Elektrokessel mit 87 Kilowatt Anschlußwert aus erzeugt werden. (Der Einbau der elektrischen Heizbatterien in die Boiler direkt würde in preislicher Hinsicht Vorteile bieten. Wenn jedoch ein Boiler bei Revisionen ausgeschaltet werden muß, so bedingt dies auch die Außerbetriebsetzung der eingebauten elektrischen Heizbatterie. Ferner wird bei der vorgesehenen indirekten Heizung die Verkalkung der elektrischen Heizbatterie verhütet.)

Das Fernleitungsnetz wurde zum Teil in den bestehenden Kanälen und zum Teil in den bestehenden Bauten geführt. An zwei Stellen mußten zur Straßenüberquerung Bodenkanäle (zusammen etwa 46 Meter) erstellt werden. Die Art der Arbeiten, insbesondere die Installation in den 21 Häusern, ermöglichte die weitgehende Aufteilung auf 20 Unternehmern bei einer Bauzeit von drei Monaten. In den Badezimmern, die vorher durch Holzbadeöfen beheizt wurden, sind nun elektrische *Badezimmerstrahler* installiert.

Die Gesamterstellungskosten betragen etwa 300 000 Franken. Nachdem, wie bisher schon, auch für die Neuangeschlossenen die Abgabe von 50 Litern Warmwasser pro Wohnung und Tag vorgesehen ist, stellt sich der Kostenanteil hierfür pro Mieter auf etwa 12 Franken pro Monat. Selbstverständlich muß ein Mehrkonsum extra verrechnet werden. J. W.