

# Haftung des Hauseigentümers und der Hausgenossen für einen säumigen Mieter

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 2

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102651>

## **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.

Forderung einzusetzen ist. Forderungen sind nach dem Verkehrswert zu versteuern. Bei der Schätzung des Verkehrswertes einer Forderung ist vom Nominalwert und der mutmaßlichen Einbringlichkeit der Forderung (der sogenannten Bonität) auszugehen. Die Bonität wird beeinflusst durch die Zahlungsfähigkeit des Schuldners, die von dessen Einkommens- und Vermögensverhältnissen abhängt, durch allfällige Sicherheiten, die für die Forderung bestellt sind (Pfänder und Bürgen), die Laufzeit der Forderung, die Höhe eines allfälligen Zinsfußes u. dgl. (vgl. Boßhardt, a. a. O., S. 184, Ziff. IX). Im Regelfall wird das nicht einbezahlte, aber

gezeichnete Kapital somit mit dem Nominalwert einzusetzen sein.

Anders wäre das nicht einbezahlte Kapital wohl bei solchen Genossenschaften zu behandeln, wo die Genossenschafter zwar auch Anteile in einer bestimmten Höhe zeichnen (z. B. 500 Franken), vorläufig jedoch nur einen Teilbetrag (z. B. 100 Franken) tatsächlich einbezahlen müssen und die Einforderungen des Restes oder eines weitem Teilbetrages einer Beschlußfassung der Genossenschaftsorgane bedarf und noch gar nicht feststeht, ob es überhaupt dazu kommt. Hier besteht noch keine aktuelle Forderung. *Dr. R. Sch.*

## Haftung des Hauseigentümers und der Hausgenossen für einen säumigen Mieter

Häufig versorgen Gemeindebetriebe die Bevölkerung mit Wasser, Gas und Elektrizität. Die gegenseitigen Verhältnisse werden dabei durch sogenannte Regulative oder Reglemente geordnet. Insbesondere in ältern Reglementen für den Bezug elektrischer Energie findet sich etwa die Bestimmung, daß der Hauseigentümer für den vom Mieter bezogenen, aber nicht bezahlten Strom hafte und daß die Gemeinde nicht verpflichtet sei, in ein Gebäude oder Grundstück elektrische Energie abzugeben, von welchem noch Guthaben für elektrische Energie ausstehen. Mit andern Worten: Wenn ein Mieter seine Elektrizitätsrechnungen nicht bezahlt, kann das Werk auch den übrigen Mietern den Strom abstellen — in der Annahme, daß sie dem säumigen Zahler dann schon Beine machen werden oder daß sie an seiner Stelle selber «blechen» —, und es kann erst noch den Gebäudeeigentümer für den Ausfall haftbar machen! Da zweifellos verschiedene Genossenschaften in Gemeinden gebaut haben, die noch Regulative mit solchen Bestimmungen haben, dürfte es sich rechtfertigen, sie darauf aufmerksam zu machen, daß *beide Bestimmungen als nichtig zu betrachten* sind, weil sie gegen den Grundsatz der Rechts-

gleichheit im Sinne von Artikel 4 der Bundesverfassung verstoßen. Der Richter dürfte also z. B. im Rechtsöffnungsverfahren auf eine solche Bestimmung nicht abstellen, und Hauseigentümer wie Mieter könnten gegen Maßnahmen, die auf diese Bestimmungen gestützt werden, mit Erfolg auf dem Einspruchsweg vorgehen. Interessenten können auf die überzeugenden Ausführungen des zürcherischen Obergerichtssekretärs Dr. C. Hegnauer im «Schweizerischen Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung» (Nr. 12, 1953) verwiesen werden. Hier sei nur noch bemerkt, daß die Gemeindewerke ihre berechtigten Interessen auf andere Weise genügend schützen können. Auf der andern Seite aber hätte der Hauseigentümer, der für seinen Mieter die Stromrechnung bezahlen muß, dafür kein Retentionsrecht, ebensowenig wie er auf den Stromverbrauch als solchen eine Einflußmöglichkeit hat. Nicht besser gestellt sind natürlich die Nebenmieter. Wohl aber kann selbstverständlich der säumige Mieter selber vom Strombezug ausgeschlossen werden. (Nicht ganz so einfach würde es sich in bezug auf die Lieferung von Trinkwasser verhalten, doch soll diese Frage hier nicht erörtert werden.) *Dr. R. Sch.*



### In memoriam

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft «Röntgenhof» in Zürich betrauert den unerwarteten Hinschied ihres geschätzten Vorstandsmitgliedes Herr Friedrich Alt, Bankbeamter.

Geboren im Jahre 1912, verbrachte er seine Jugendjahre in Basel und Frauenfeld, wo er auch die Schulen besuchte. Bei der SKA in Frauenfeld absolvierte er seine Lehrzeit als Bankbeamter. In Zürich, in seiner beruflichen Eigenschaft, war er bei der SKA tätig und war bei seinen Vorgesetzten und Kollegen ein geschätzter und geachteter Mitarbeiter.

Schon bald erkannte der Verstorbene den hohen ethischen Gehalt des genossenschaftlichen Gedankens und blieb demselben bis an sein Ende treu.

Auf Grund seiner umfassenden Berufskennntnisse wählte ihn die Mitgliedschaft in die Kontrollstelle der Genossenschaft, allwo er sein Amt treu und gewissenhaft verwaltete. Sein ruhiger, sachlicher Charakter, seine Toleranz und soziale Aufgeschlossenheit veranlaßten die Genossenschaftsbehörden, Fritz der Generalversammlung als Vorstandsmitglied zur Wahl vorzuschlagen. Gewählt, stellte er auch hier seinen ganzen Mann und erwarb sich dank den bereits erwähnten Charaktereigenschaften, seiner Urteilsfähigkeit und Tüchtigkeit sehr bald die Achtung seiner Vorstandskollegen sowie der Mitgliedschaft.

Im Laufe des letzten Jahres wurde er von einem heimtückischen Nierenleiden angefallen, das einen längeren Spital- und Kuraufenthalt notwendig machte. In seine Alltags-tätigkeit zurückgekehrt, wurde er auf Jahresende neuerdings erholungsbedürftig. Von da an schritt die Krankheit rasch und unaufhaltsam vorwärts. Seine geschwächte Konstitution und die ärztliche Kunst waren diesem heftigen Ansturm der Krankheit nicht mehr gewachsen. In der Blüte seiner Mannesjahre wurde Fritz dahingerafft.

Vorstand und Mitgliedschaft stehen erschüttert an der Bahre des allzu früh Abberufenen. Seinen Hinterbliebenen entbieten wir unser aufrichtiges und herzliches Beileid.

Der Vorstand