Der Vermieter hat bei Rückgabe der Wohnung ohne Verzug zu prüfen, ob der Mieter der Reinigungspflicht nachgekommen ist, und gegebenenfalls deren Mängel zu beanstanden

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 8

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-102711

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

sächlich bestehen müsse. Gleichgültig, ob sie erlaubt sei oder nicht, wird daher der Vermieter bei der Kreditgewährung prüfen müssen, ob die eingebrachten Gegenstände einem Untermieter oder einem gewöhnlichen Dritten gehören, was ihm bei der übungsgemäßen Beaufsichtigung des Mietobjektes, selbst wenn er nicht darin wohnt, auch möglich sein wird. Dabei wird ihm das Vorhandensein eines Untermieters, sofern er seinen Kredit schon auf die von ihm eingebrachten Gegenstände stützt, kaum verborgen bleiben können. Daß er sich darauf verlassen dürfe, da Untermiete verboten sei, könnten die betreffenden Gegenstände auch keinem Untermieter gehören, ist um so weniger anzunehmen, als ja das Verbot der Untermiete regelmäßig nicht zur Verbesserung der Rechtsstellung des Vermieters in diesem Sinne, sondern aus andern Überlegungen heraus ausgesprochen wird.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, daß sich in bezug auf die streitige Frage zwar aus dem Gesetzeswortlaut nichts Entscheidendes ergibt, daß aber dem Gericht der Schutz der Interessen des Untermieters hier eher als dringender erscheint als jener des Vermieters. *Dr. R. Sch.*

Der Vermieter hat bei Rückgabe der Wohnung ohne Verzug zu prüfen, ob der Mieter der Reinigungspflicht nachgekommen ist, und gegebenenfalls deren Mängel zu beanstanden

Es besteht keine Gesetzesbestimmung, die ausdrücklich vorschreiben würde, innert welcher Frist der Vermieter mangelhafte Reinigung der Wohnung durch den Mieter rügen müsse, wenn dieser die Wohnung räumt. Brunner vertritt in seinem bekannten «Mietrecht» (2. Aufl., S. 612) die Auffassung, es genüge, wenn der Vermieter die Schlüssel entgegennehme, und es sei Sache des Mieters, sich den Beweis für ordnungsgemäße Reinigung zu sichern, um sich gegen etwaige spätere Bemängelungen zu decken.

Das Obergericht des Kantons Zürich hatte als Kassationsinstanz über den Einzelrichter des gemeinsamen Schiedsgerichtes des Hauseigentümerverbandes und des Mietervereins der Stadt Zürich Gelegenheit, über diese Frage zu befinden. Dem Urteil (vom 27. Januar 1954, ZR 1954 Nr. 3) lag folgender Tatbestand zugrunde:

R. räumte am 26. März 1953 die Wohnung, ohne daß die Vermieterin den Reinigungszustand beanstandet hätte. In der dem frühern Mieter am 23. Juli 1953 zugestellten Abrechnung über dessen «Garantiedepot» belastete sie ihn jedoch mit Fr. 100.— für Nachreinigungsarbeiten. R. bestritt seine Ersatzpflicht und machte geltend, die Vermieterin habe einen allfälligen Anspruch verwirkt, weil sie den Reinigungszustand früher hätte beanstanden müssen.

Das Obergericht entschied — unter Hinweis auf ein bundesgerichtliches Urteil aus dem Jahre 1921, BGE 47 II Nr. 16 —, *den Vertragsbestimmungen über die Reinigungspflicht komme werkvertraglicher oder zumindest werkvertragsähnlicher Charakter zu.* Deshalb fänden auch die entsprechenden Bestimmungen über die Mängelrüge, Art. 367 ff. OR, Anwendung, so daß also der Vermieter verpflichtet ist, «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist», den Reinigungszustand zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden. Erhebt der Vermieter innerhalb dieses Zeitraumes, der somit ein kleiner ist, keine Beanstandungen, so darf der Mieter in guten Treuen annehmen, jener betrachte die Reinigung als genügend und eine Beweissicherung, deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, erübrige sich; dies um so mehr, als die Beweislast im Streitfalle dem Vermieter obliegt.

Da in unserm Falle die beklagte Vermieterin den Reinigungszustand in der Zeit vom 26. März bis zum 23. Juli nicht gerügt hatte, mußte in entsprechender Anwendung von Art. 370, Abs. 2, OR die vom Kläger vorgenommene Reinigung als genehmigt gelten, und die Beklagte konnte aus deren angeblichen Mangelhaftigkeit keine Ansprüche ableiten. *Dr. R. Sch.*

ALLERLEI TECHNISCHES

Berechnung von Annuitäten

Die Zeit ansehnlicher Barsubventionen an genossenschaftliche Bauvorhaben scheint, wenigstens für absehbare Frist, vorüber zu sein. Nicht aber trifft dies zu in bezug auf die Wohnungsnot. Die neunmalklugen volkswirtschaftlichen Ärzte stehen am Bett des von langer Krankheit heimgesuchten Patienten. Die Diagnose ist bald gestellt: Wohnungsnot, Wohnungsmangel, Wohnungsknappheit, zu hohe Mieten auf der einen, Vorkriegsmieten, Subventionen auf der anderen Seite.

Der einfachste Weg ist versperrt. So sucht man denn krampfhaft nach weiteren Möglichkeiten und findet sie unter anderem in den Darlehen, mit und ohne Verzinsung, mit und ohne bestimmten Rückzahlungstermin. Man vergißt dabei allerdings eine Kleinigkeit. Es gilt nämlich auch und sogar ganz besonders unausweichlich auf finanziellem Gebiet die Tatsache, daß man den Bären nicht waschen kann, ohne sein Fell naß zu machen. Auf unsere Frage übertragen: Man wird den Wohnungsmangel kaum je aus der Welt schaffen können, ohne in irgendeiner Form Opfer zu bringen. Bald sind es Barsubventionen, bald, wie oben erwähnt, bestimmte Formen von Darlehen, bald ein reduzierter Landpreis, bald Befreiung von Werkgebühren, bald auch Zuschüsse an die Mietzinse, bald wieder eine bestimmte Primitivität in der Ausführung von Wohnbauten. Kurz, irgendwo muß die «teure Pfeife» bezahlt werden.

Eines der Mittel, mit denen man nach Sistierung der Barsubventionen dem Wohnungsbau glaubt wesentlich helfen zu können, ist das Annuitätendarlehen. Diese Darlehensform besteht bekanntlich darin, die Schuldsumme durch gleichbleibende Jahresleistungen in einer zum voraus bestimmten Frist zu tilgen. Dabei sinkt der Zinsanteil mit wachsender Abzahlung immer mehr zurück, so daß gegen Ende der Abzahlungsfrist immer größere Tilgungen geleistet werden können. Der Vorteil bei dieser Methode der Schuldentilgung besteht offenbar darin, daß man mit gleichbleibender Leistung rechnen