

# Missbrauch des Mieterschutzes

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104913>

## **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.

1924/25 erstellte die Allgemeine Bau- genossenschaft Zürich in der damaligen Vorortsgemeinde Oerlikon drei einfache Wohnblöcke mit 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 18 Wohnungen erhielten kein Bad. Als Bademöglichkeit diente ein Gemeinschaftsbad neben der Waschküche. Zu beheizen waren die Wohnungen mittels einem zentralen Kachelofen. Im Verlaufe der Jahre zeigten sich trotz der niedrigen Mietzinse wachsende Schwierigkeiten bei der Vermietung der Wohnungen an Ehepaare mit oder ohne Kinder. Eine Erneuerung der balkonlosen Häuser mit den sehr kleinen Wohnzimmerflächen hätte sehr hohe Investitionen nach sich gezogen. Der Einbau von Bädern wäre zudem nicht ohne erhebliche Grundrissänderungen möglich gewesen.

Nach reiflicher Überlegung verzichtete daher die ABZ auf eine kostspielige Erneuerung der Häuser und entschloss sich im Einverständnis mit den ABZ-Mietern für eine Neuüberbauung. Ab 1973 wurden daher sukzessive die bisherigen ABZ-Mieter umgesiedelt. Die mit diesen Umsiedlungen frei gewordenen Wohnungen überliess die ABZ mit jeweils auf 30 Tage kündbaren Verträgen vornehmlich an Studenten. Nach Beendigung der Umsiedlung der Mitgliedmieter und nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung kündigte die ABZ den Übergangsmietern unter Einhaltung einer Frist von vier Monaten auf 30. September 1978.

Hierauf klagten im Juni 1978 26 Durchgangsmieter beim Mietgericht Zürich gegen die ABZ und verlangten, dass ihre Mietverhältnisse erstmals um ein Jahr zu erstrecken seien. Ihre Klage begründeten sie damit, dass die Kündigungen eine nicht zu rechtfertigende Härte für die grösstenteils noch im Studium oder anderweitiger Ausbildung stehenden Mieter darstelle. Gleichzeitig bildeten die Übergangsmieter ein Mieterkomitee, welches sich zum Ziel setzte, eine Neuüberbauung zu verhindern.

Mit Urteil vom 27. September 1978 wies das Mietgericht Zürich die Klage ab. 14 Mieter zogen die Sache mittels Rekurses an das Obergericht des Kantons Zürich weiter, dessen II. Zivilkammer den Rekurs jedoch mit Beschluss vom 20. März 1979 verwarf. Auf eine hiegegen von fünf Mietern erhobene Nichtigkeitsbeschwerde trat das Kassationsgericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 10. Mai 1979 nicht ein.

Gegen den obergerichtlichen Be-

schluss hatten sieben Mieter Berufung an das Bundesgericht eingelegt, mit der sie die Gutheissung ihrer Klagebegehren verlangten. In seinen Erwägungen hält das Bundesgericht fest:

#### Was bedeutet «Härte»?

Der Richter kann das Mietverhältnis für Wohnungen um höchstens ein Jahr erstrecken, wenn die Auflösung des Vertrages für den Mieter oder seine Familie auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters eine nicht zu rechtfertigende Härte zur Folge hat (Art. 267a Abs. 1 und Art. 267b Abs. 1 OR). Zu Recht weist das Obergericht darauf hin, dass die Folgen des Wohnungswechsels an sich von vornherein nicht als nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne des Gesetzes gelten können, selbst wenn sie für den Mieter unangenehm oder gar hart sind. Sie gehören zur Auflösung des Vertrages und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben.

Die Verlängerung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung der Vertragsauflösung zugleich eine Milderung der Folgen verspricht, also erwarten lässt, dass der Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein werde (BGE 102 II 255). Insoweit die Berufung Folgen erwähnt, die zwangsläufig mit der Auflösung der Mietverträge verbunden sind, sind ihre Vorbringen unbehelflich. So beanstanden die Kläger vor Bundesgericht, dass das Obergericht die Auflösung der Gemeinschaft der Mieter nicht als Härtegrund werte; eine solche Härte treffe nämlich jeden einzelnen, «wenn er von einem grösseren Verbund mit gewisser Arbeitsteilung und gewissen ökonomischen Vorteilen in Einzelzimmer oder -wohnungen umziehen muss». Dies tritt aber ohnehin ein, sobald die Verträge mit der Beklagten aufgelöst werden.

#### Vorübergehendes Mietverhältnis bewusst in Kauf genommen

Im übrigen hält das Obergericht fest, dass alle Kläger ihre Mietverträge in Kenntnis der bevorstehenden Renovation und des Abbruchs abgeschlossen haben. Alle Kläger hätten es bewusst in Kauf genommen, dass sie nur vorübergehend von den günstigen Wohnungen profitieren könnten. Dass die drei Wohnblöcke «eine Renovation ertragen könn-

ten», hätten selbst die Kläger zugegeben. Diese Feststellungen sind tatsächlicher Natur und daher für das Bundesgericht bindend (Art. 63 Abs. 2 OG).

Sinn und Zweck der Bestimmungen betreffend die Erstreckung von Mietverhältnissen ist, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stände (BGE 102 II 256), nicht ihm Gelegenheit zu geben, von preisgünstigen Wohnungen möglichst lange profitieren zu können. Aus den erwähnten obergerichtlichen Feststellungen ergibt sich jedoch klar, dass die Kläger es auf letzteres angelegt haben, was missbräuchlich ist. Jedenfalls werfen die Kläger unter diesen Umständen dem Obergericht zu Unrecht vor, es verletze Bundesrecht, wenn es ihnen zumute, teurere Wohnungen zu mieten.

Unter dem Härtegesichtspunkt ist weiter zu berücksichtigen, dass alle Kläger von Anfang an wussten, dass die Beklagte beabsichtigt, die drei Wohnhäuser zu renovieren oder abzubauen und deshalb auf den Auszug der Mieter drängen werde. Diejenigen Mieter, die nicht ohnehin einen auf den 30. September 1978 befristeten Mietvertrag eingegangen sind, erhielten denn auch in ihrem Vertrag Kenntnis «von der in naher Zukunft zu erfolgenden Renovation eventuell Hausabbruch». Das nahmen sie aber nach den Feststellungen der Vorinstanz bewusst in Kauf, was Anlass war, sich auf das bevorstehende Mietende einzustellen und von Anfang an, nämlich schon vor der seitens der Beklagten ausgesprochenen Kündigung, nach einer andern, für sie tragbaren Unterkunft Ausschau zu halten (vgl. BGE 102 II 256). Dass sie solches getan hätten, behaupten sie aber nicht.

Auch die Kläger mit befristeten Mietverträgen haben von der Absicht der Beklagten Kenntnis gehabt und sie bei Abschluss ihrer Mietverträge – mit den übrigen Klägern – bewusst in Kauf genommen. Das alles genügt an sich schon, um eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR zu verneinen.

#### «Familien» im Sinne des Gesetzes

Auch was die Kläger zu ihrer besonderen Lage vortragen, genügt nicht, eine solche Härte anzunehmen. Zu den Voraussetzungen für die Erstreckung von Mietverhältnissen gehört, dass die Auflösung des Vertrages für den Mieter

oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte zur Folge hätte.

Nach den von der Berufung zitierten Lehrmeinungen gilt als Familie im Sinne des Gesetzes die gemäss Art. 331 ZGB unter einer Hausgewalt lebende Personengemeinschaft. Die Hausgewalt erstreckt sich indes nur auf Personen, die als Verwandte und Verschwägerte oder aufgrund eines Vertragsverhältnisses als Arbeitnehmer oder in ähnlicher Stellung im gemeinsamen Haushalt leben (Art. 331 Abs. 2 ZGB). Das trifft auf die Gemeinschaft derjenigen Kläger, die mit ihren Freundinnen in einem eheähnlichen Verhältnis leben, nicht zu, so dass dieser Umstand auch nicht als Härtegrund gewürdigt werden kann.

### Zumutbar ist zum Beispiel...

Auch die Ausführungen der Vorinstanz zu den Verhältnissen der einzelnen Kläger erscheinen als zutreffend. Der Kläger A. studiert. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht der Meinung, dass dem Kläger während seiner Ausbildungszeit ohne weiteres zuzumuten ist, ein Zimmer zu mieten; denn jedem, der in Ausbildung steht, sind während dieser absehbaren Zeit gewisse Einschränkungen in seiner Lebensweise zuzumuten.

Bezüglich des Klägers B führt die Vorinstanz aus, dieser könne mit einem Einkommen von Fr. 3000.- monatlich entweder eine günstige kleinere oder aber auch eine teurere Wohnung mieten. Das trifft zu, zahlt doch B. gemäss dem bei den Akten liegenden Mietvertrag einen Mietzins von lediglich Fr. 173.- im Monat. Nichts hilft ihm, dass er seine Freundin freiwillig unterstützt. Ebensovienig kann eine Rolle spielen, dass der Kläger seine derzeitige Beschäftigung als nicht definitiv ansieht. Gleiches gilt auch für den Kläger C., der ebenfalls erklärt, seine Freundin zu unterstützen. Im übrigen bringt die Berufung nichts vor, was unter den erwähnten Umständen auf einen Härtefall hindeuten würde. Auch C., der ebenfalls eine Dreizimmerwohnung bewohnt, ist zuzumuten, eine kleinere Wohnung zu suchen.

Der Kläger D. sodann ist Lehrling im vierten Lehrjahr. Dass ihm zuzumuten ist, seine Dreizimmerwohnung aufzugeben und statt dessen ein Zimmer zu beziehen, versteht sich von selbst. Auch der Klägerin E. ist zuzumuten, ihre Dreizimmerwohnung aufzugeben und eine kleinere Unterkunft zu suchen, wenn sie schon ohne feste Anstellung ist. Ebenso ist dem Kläger F. als Student zuzumuten, eine kleinere Unterkunft oder ein Zimmer zu beziehen.

Härtefälle entfallen auch beim Kläger G., der Fr. 2300.- im Monat verdient und ebenfalls eine Dreizimmerwohnung bewohnt. Ihm ist ohne weiteres zuzumuten, eine teurere oder eine kleinere Wohnung zu suchen. Will er aber weiterhin



*Im Gegensatz zu den anderen Siedlungen der gleichen Genossenschaft war eine Renovation dieser Häuser als wirtschaftlich völlig untragbar erschienen. Um die Wohnungen nach der sukzessiven Umsiedlung bis zum Baubeginn*

*nicht nutzlos leerstehen zu lassen, wurden sie kurzfristig an sogenannte Zwischenmieter abgegeben. Damit begann für die Baugenossenschaft eine eigentliche Leidenszeit.*

### Ein Experiment ins Leere?

Drei Wohnblöcke bricht die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gegenwärtig an der Affoltern- und Regensbergstrasse in Zürich ab. Abbruchprojekte sind für diese Genossenschaft ebensowenig typisch wie für alle anderen. Wenn irgend möglich, wird renoviert. Geradezu einmalig war zudem, dass die Mieter mit gerichtlicher Unterstützung aus dem Haus gewiesen werden mussten. Dazu kam es, weil die ansonsten leerstehenden Wohnungen vorübergehend nicht genossenschaftlichen Mietern überlassen worden waren. Was der Baugenossenschaft als ein Experiment auf Zeit galt, wurde indes von einer Gruppe der neuen Bewohner bald einmal als ihr fester Anspruch ausgegeben.

Abbruch statt Renovation, einfache Mieter statt Genossenschafter, kurzfristige Mietverträge – diese und andere Voraussetzungen stempeln die Situation zu einem Sonderfall. Es kann nicht angehen, daraus Rückschlüsse auf die ABZ im allgemeinen und auf die anderen Baugenossenschaften zu ziehen. Genau dies ist aber während der öffentlichen Kampagne der widerborstigen Mietergruppe geschehen, der Zeitungen, Radio und Fernsehen nur zu gern

ihre Unterstützung liehen: Da sieht man wieder, wie die Baugenossenschaften sind!

Es besteht die Gefahr, dass Baugenossenschaften und private Eigentümer nun ihrerseits pauschal reagieren werden: Nur keine leerstehenden Wohnungen an Studenten, unverheiratete Paare, Junge vermieten! Das wäre das genaue Gegenteil dessen, was die ABZ angestrebt hat. Sie wollte beweisen, dass es möglich ist, auch auf die Bedürfnisse neuer städtischer Bewohnergruppen einzugehen.

Von dieser Öffnung steht im Urteil des Bundesgerichts nichts. Es war gehalten, nicht nach der von der Genossenschaft den Bewohnern gebotenen Chance zu fragen, sondern nach dem ihnen Zumutbaren. Damit wird die Diskussion zurückgeworfen auf den reinen Rechtsstandpunkt, nach dem zum Beispiel die Wohngemeinschaft von Freund und Freundin nicht geschützt ist, im Gegensatz zu jener von Patron und Hausmädchen. Dieses Dilemma war für die ABZ seinerzeit der Grund, nach neuen, praktisch gangbaren Wegen zu suchen. Haben sie tatsächlich nicht weitergeführt als zurück zum Ausgangspunkt? *Fritz Nigg*



mit seiner Freundin zusammenwohnen, so ist für die Prüfung der Frage, ob ein Härtefall gegeben sei, mit dem Obergericht auch das Einkommen der Freundin im Betrage von Fr. 2100.- zu berücksichtigen. Diesfalls ergibt sich, dass der Kläger wesentlich mehr als Fr. 201.- für Wohnungsmiete aufbringen kann.

#### Von Härte «keine Rede»

Schon angesichts der Tatsache, dass die Kläger die Pläne der Beklagten kennen und trotzdem es bewusst in Kaufnahmen, nur vorübergehend von den günstigen Wohnungen profitieren zu können, sind Härtefälle im Sinne des Gesetzes, wie dargestellt, zu verneinen. Auf solche weisen aber auch nicht die klägerischen Vorbringen im einzelnen hin.

Von einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des Gesetzes kann keine Rede sein. Im vorliegenden, ganz eindeutigen Fall kann deshalb auf eine Abwägung der Interessen von Mietern und Vermieterin verzichtet werden. Immerhin sei festgehalten, dass auch die Stellungnahme des Obergerichts, mit der es das Interesse der Beklagten an der Auflösung der Verträge als gross bezeichnet, als richtig erscheint, und dass auch in dieser Hinsicht eine Verletzung von Bundesrecht nicht zu ersehen ist.

Das Bundesgericht hat die Berufung abgewiesen und den Beschluss des Zürcher Obergerichtes bestätigt. Die Kosten wurden den Klägern auferlegt, die zudem die Baugenossenschaft für das Berufungsverfahren zu entschädigen haben (Urteil vom 20. Juli 1979).

## Fragen Sie – wir antworten gern

«Gibt es vom Verband aus Richtlinien für Hauswarte?»

Offizielle Richtlinien gibt es nicht. Hingegen verfügt das Zentralsekretariat von seinen Kursen her über Beispiele von Pflichtenheften für Hauswarte, wie sie in einzelnen Genossenschaften aufgestellt worden sind. Sie werden auf Wunsch gerne weiter vermittelt.

Im übrigen wird abgeklärt, wie der Verband vermehrt zur Aus- und Weiterbildung der Hauswarte beitragen könnte. Für Anregungen sind wir daher dankbar.

Richten Sie bitte Ihre Anfragen für diese Rubrik, schriftlich oder telefonisch, direkt an das Zentralsekretariat.

#### Aus dem Zentralvorstand

Dem Thema «Offene Fragen zum Energiesparen» sind zwei Tagungen gewidmet, die der SVW Ende Oktober und anfangs November durchführen wird. So hat der Zentralvorstand des Verbandes an seiner Sitzung vom 29. September 1979 beschlossen. Die in Zürich in Zusammenarbeit mit der dortigen Sektion durchzuführende Veranstaltung wird als Pilottagung bezeichnet. Sie soll nämlich Aufschluss geben im Hinblick auf weitere Tagungen des Verbandes zum gleichen Thema. Es geht einmal darum, jene Themen herauszuarbeiten, die für die Baugenossenschaften von besonderer Bedeutung sind und mit denen man sich demgemäss in Ergänzung zu den verbreiteten Energiespar-Veranstaltungen auf Verbandesebene speziell befassen sollte. Sodann geht es auch um die Art, wie die Tagung ablaufen soll. Es wird versucht, unter fachkundiger Leitung einzelne Fragestellungen in kleinen Gesprächsgruppen zu erörtern und alsdann diese Ergebnisse der Gesamtheit der Tagungsteilnehmer weiterzuvermitteln.

Die Pilottagung stellt in verschiedener Hinsicht ein Experiment dar, das beim Erscheinen dieser Nummer soeben abgeschlossen und über das später an dieser

## Eine Pilottagung des Verbandes

Stelle zu berichten sein wird. Damit die gemachten Erfahrungen rasch verbreitet werden können, werden auch Vertreter der Sektionen, des Zentralvorstandes der Bildungs- und Technischen Kommission an der Tagung teilnehmen.

Verbandspräsident O. Nauer hatte zu Beginn der Sitzung des Zentralvorstandes die bedauerliche Mitteilung machen müssen, dass Herr J. P. Follonier, Chardonne, Mitglied der Kontrollstelle des SVW, vor kurzem gestorben ist. Weiter teilte der Präsident mit, dass R. Gay zum Präsidenten der Kommission Fonds de Roulement für die welsche Schweiz gewählt worden ist. Er gratulierte ihm zu dieser Wahl und gleichzeitig auch zum 60jährigen Bestehen der Société coopérative d'habitation, Genf, deren Direktor R. Gay ist. Diese grösste Baugenossenschaft der welschen Schweiz hat im September ihren Geburtstag gebührend gefeiert.

Der Zentralvorstand stimmte an seiner Sitzung sodann einem Spezialdarlehen an eine Genossenschaft für Alterswohnungen im St. Galler Rheintal zu. Das Darlehen ist ein gemeinsamer Beitrag des Bundes und des Verbandes an die Sanierung der Genossenschaft, die

seit längerer Zeit mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen hat.

Sodann bewilligte der Zentralvorstand ein Darlehen aus dem Solidaritätsfonds und ein weiteres aus dem Fonds de Roulement. Er nahm Kenntnis von weiteren Darlehen aus dem Fonds de Roulement, welche die Fondskommission in eigener Kompetenz an zwei Baugenossenschaften weitergegeben hat. *fn.*

## Félicitations!

In seinem Amt als Nationalrat ehrenvoll bestätigt wurde *Bernard Meizoz*, Lausanne, der als Vertreter der welschschweizerischen Sektion dem Zentralvorstand des SVW angehört.