

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 2

Artikel: Die Besichtigung der Räume durch Mietreflektanten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100598>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Ihnen so schnell wie möglich eine Heimstätte, eine Heimat der Seele zu schaffen, ist die dringendste Forderung der Zeit. Jede Wohnung ist ein Ergebnis ihrer Bewohner. Jeder Mensch in ihr trägt einen bestimmten Ton in ihre Musik. Aber die Frau ist es, die gleichsam die Melodie trägt. In ge-

wissem Sinne und doch mehr als beim Manne ist ihr die Wohnung doch die Welt; sie wird sie im wesentlichen zum Heim, zur Heimat der Seele, sie wird sie behaglich gestalten und damit zu einem unversiegbaren Brunnen der Kraft machen.

Die Besichtigung der Räume durch Mietreflektanten

In dem interessanten Werk von Dr. Brunner in Zürich «Handbuch über Fragen aus dem Mietrecht», Verlag Löpfe-Benz in Rorschach, findet sich folgender Artikel, den wir als Beispiel für die gründliche und objektive Darstellung mitteilen:

Die Besichtigung der Räume durch Mietreflektanten ist eine Frage, über die verhältnismässig viel gestritten wird. Denn sie tritt gewöhnlich erst dann an die Parteien heran, wenn sie in gekündigtem Vertragsverhältnis stehen. Und in diesem Falle sind sie eben meist nicht mehr gut auf einander zu sprechen.

In welchem Umfange hat nun ein Mieter die Besichtigung seiner Räume durch Mietreflektanten oder auch Kaufliebhaber zu dulden? Das Gesetz enthält hierüber keine Bestimmung. Das ist durchaus begreiflich, denn in solche Einzelheiten konnte es sich nicht einlassen. Aber auch die Mietverträge, sofern es sich nicht um gedruckte Formulare handelt, enthalten in der Regel hierüber nichts. In den gedruckten, von den Hauseigentümerverbänden herausgegebenen Formularen wird dagegen meist bestimmt, dass dem Vermieter oder seinem Vertreter die notwendige Besichtigung, sowohl zur Wiedervermietung, als auch zur Wahrung seines Eigentumsrechtes, gestattet sei. Bei den ausführlicheren Formularen wird ebenso auf Verkaufsverhandlungen verwiesen.

Dieses Recht zur Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten steht indessen dem Vermieter auch ohne besondere Vertragsbestimmung zu. Grundsätzlich hat zwar der Mieter einen Anspruch auf ungestörten Besitz der Räume. Ohne seine Erlaubnis dürfen sie nicht betreten werden. Geschieht dies durch den Vermieter dennoch, trotz dem Widerspruch des Mieters, und trotz dessen Aufforderung, sich zu entfernen, so macht sich der Vermieter der Störung des Hausfriedens schuldig. Und Hausfriedensbruch ist eine strafrechtlich verfolgbare Handlung.

In gewissen Fällen aber hat der Mieter doch ein Betreten seiner Wohnung durch den Vermieter zu dulden. Der Vermieter ist nämlich befugt, zur Wahrung seines Eigentumsrechtes unter besonderen Umständen auch ohne Erlaubnis des Mieters dessen Räumlichkeiten zu betreten. Man denke hier nur an einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter, an einen Leitungsbruch, an einen Deckeneinsturz oder dergleichen.

In gleicher Weise hat der Vermieter das Recht, die Räumlichkeiten zu betreten, wenn es sich darum handelt, dieselben zwecks Wiedervermietung mietlustigen Personen zu zeigen. Diese Duldung ist ohne Zweifel eine Pflicht des Mieters. Diese Pflicht ist allerdings nirgends ausdrücklich festgelegt; sie entspricht aber Treu und Glauben. Denn Räume pflegen bekanntlich erst nach einer vorgehenden Besichtigung gemietet zu werden. Der alte, in gekündigtem Mietverhältnis stehende Mieter, von dem verlangt wird, dass er seine Räume den Mietreflektanten zeige, wird sie auch nur nach vorgehender Besichtigung gemietet haben. Er muss also auch bei der Beendigung seines Mietverhältnisses dem Vermieter wieder in gleicher Weise die Möglichkeit geben, die Räume dem neuen Mieter zu zeigen.

Dieses Dulden der Besichtigung der Räume kann aber begreiflicherweise nicht unbegrenzt gefordert werden. Vom Mieter kann nicht verlangt werden, dass er während der ganzen Dauer seines Mietverhältnisses zu jeder beliebigen Zeit zum Vorzeigen der Räume bereit stehe. Zunächst ist einmal mit bezug auf die Tageszeit zu sagen, dass der Mieter

nur während der üblichen Geschäftszeit eine Besichtigung der Räume zu gestatten hat. Abends spät und morgens früh, sowie an Sonn- und staatlich anerkannten Feiertagen darf sich der Mieter zweifellos einen Besuch durch Mietreflektanten verbitten. Steht im Verträge, die Besichtigung sei «jederzeit» erlaubt, so ist sie dennoch auf gewisse Tage und Tageszeiten zu beschränken. Der Mieter hat auch in diesem Falle seine Räume mangels einer genaueren Bestimmung nur eine angemessene Zeit zur Besichtigung zur Verfügung zu halten. Als angemessen gilt in städtischen Verhältnissen die Zeit von 10—12 Uhr vormittags und 3—5 Uhr nachmittags. Der Samstag ist wohl überall für solche Besuche auszuschliessen. Im übrigen ist auch hier auf den Ortsgebrauch Rücksicht zu nehmen. So geht es nicht an, dass ein Ladenlokal gerade zu einer Zeit zur Besichtigung frei stehen soll, zu welcher der Kundenandrang am grössten ist; auch braucht ein Zimmer, in welchem sich ein Kranker befindet, nicht geöffnet zu werden. Der Mieter darf grundsätzlich mit dem Vorzeigen seiner Wohnung nicht mehr als unbedingt nötig belästigt werden. Auf keinen Fall darf die Besichtigung der Räume zu einer erheblichen Störung des Mieters führen.

Nun erhebt sich aber in diesem Zusammenhange noch die weitere Frage, von welchem Zeitpunkte des Mietverhältnisses ab die Räumlichkeiten zu zeigen sind. Sind sie schon zu zeigen, wenn überhaupt noch nicht einmal gekündigt ist oder sind sie es schon von einer zu früh erfolgten Kündigung ab? Grundsätzlich hat der Mieter, wie bereits erwähnt, ein Recht auf ungestörten Besitz. Jede Besichtigung ist aber eine Störung. Diese Ueberlegung gibt uns gleich die Antwort: Der Mieter ist vor solchen Störungen soweit als möglich zu schützen; die Störungen sind daher auf einen bestimmten Zeitraum einzudämmen. Und deshalb darf vom Mieter die Duldung der Besichtigung auch erst von der Kündigung ab verlangt werden. Erst wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, kann für den Mieter die Schererei mit der Besichtigung durch Mietreflektanten losgehen. Da aber die Kündigung nur unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist erfolgen darf, und die Einhaltung dieser Kündigungsfrist im Interesse des Gekündigten liegt, damit sich derselbe inzwischen für die Eingehung einer neuen Mietsache umsehen kann, so ist eine vorzeitige Kündigung rechtlich durchaus zulässig. Ist also beispielsweise ein Mietvertrag vierteljährlich auf 1. April und 1. Oktober kündbar, so kann er von beiden Parteien schon am 1. April oder sogar noch früher auf den 1. Oktober gekündigt werden; statt ein Vierteljahr wird er also schon ein halbes Jahr vorher gekündigt. Die vierteljährliche Kündigungsfrist will bloss sagen, dass der Mietvertrag spätestens ein Vierteljahr vor seiner tatsächlichen Beendigung gekündigt werden muss. Ist nun in einem solchen Falle der Mieter gehalten, schon von dieser zu früh erfolgten Kündigung ab die Räumlichkeiten zu zeigen? Nein. Denn er hat eben Anspruch auf ungestörten Besitz. Und dieser dauert mit bezug auf die Besichtigung durch Mietreflektanten bis zu jenem Termin, an dem spätestens gekündigt werden kann.

Diese gleichen Ueberlegungen gelten auch bei einem Vertrag, der von Anfang an nur für eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden ist und der also ohne jegliche Kündigung endet. Hier, wo eine besondere Kündigung nicht mehr nötig ist, und das Ende des Mietverhältnisses von vornherein gegeben ist, kann aber doch nicht während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses vom Mieter die Duldung der Besichtigung seiner Räume verlangt werden. In diesem Falle kommt die Duldungspflicht nur für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist in Frage.

Die Gerichtspraxis ist jedoch in dieser Hinsicht nicht einheitlich. Das Bezirksgericht Zürich z. B. entscheidet entgegen der hier entwickelten Auffassung, dass der Mieter einfach vom Zeitpunkte der Kündigung ab, gleichgültig, ob diese zu früh erfolge oder nicht, zur Duldung der Besichtigung der Räume verpflichtet sei. Es überlässt dabei dem Mieter den Nachweis, dass die vorzeitige Kündigung und Besichtigung der Räume lediglich aus Schikane erfolge.

Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter oder den Mietreflektanten einen Ausweis über ihre ernsthaften Absichten zu verlangen. Dagegen darf der Mieter fremde Personen, die lediglich aus Neugier und ohne Begleitung des Vermieters die Räumlichkeiten zu besichtigen verlangen, abweisen. Sobald die Räumlichkeiten wieder vermietet sind, hört selbstverständlich die Pflicht des Mieters zu deren Vorzeigung auf.

Zieht der Mieter vorzeitig aus oder ist er tagsüber nicht zu Hause, so hat er dafür Sorge zu tragen, dass die Besichtigung seiner Räumlichkeiten dennoch möglich ist. Zu diesem Zwecke hat er entweder einen Vertreter zu bestellen oder die Schlüssel im Hause oder in dessen Nähe zu hinterlegen. Dagegen ist er nicht verpflichtet, die Schlüssel dem Vermieter abzugeben, kann aber andererseits von ihm auch nicht verlangen, dass er sie jeweils an einem entfernten Orte holt. Die Besichtigung soll in allen Fällen ohne grosse Verzögerung vorgenommen werden können.

Weigert sich ein Mieter ohne genügenden Grund, die Besichtigung seiner Räume vornehmen zu lassen oder verhindert er durch üble oder gar unwahre Aussagen den Mietlustigen gegenüber die Wiedervermietung, so kann der Vermieter ihn für allen hieraus entstehenden Schaden haftbar machen. Sicherlich darf der Mieter, wenn er darnach gefragt wird, die tatsächlich vorhandenen Nachteile oder Mängel der Räumlichkeiten, sowie den Grund seiner Vertragsauflösung nennen. Wenn er aber, ohne darnach gefragt zu werden, die Mietsache lediglich zum Zwecke der Schädigung des Vermieters oder lediglich in der Absicht, denselben zu beleidigen, «schlecht macht», so wird der Mieter hierfür haftbar. Weigert sich der Mieter grundsätzlich, seine Räumlichkeiten zu zeigen, so kann ihn der Vermieter vermittelst eines gerichtlichen Befehles hiezu zwingen. Und wird auch diesem Befehle keine Folge geleistet, so kann er ihn ausweisen lassen. Für den Nachweis eines Schadens genügt, wenn der Vermieter glaubhaft macht, dass die Wiedervermietung infolge wiederholter ernsthafter Nachfrage möglich gewesen wäre.

Ähnlich sind die Ueberlegungen für die Besichtigung durch Kaufliebhaber. Auch hier erfordern Treu und Glauben, dass einem ernsthaften Kaufliebhaber, sofern er in Begleitung des Vermieters erscheint oder sich über seine Absichten und die Berechtigung zum Betreten des Gebäudes ausweist, die Räumlichkeiten gezeigt werden.

Wirtschaftskrisis — Wirtschaftserfolg

Die wirtschaftliche Lage sieht heute in mancher Hinsicht so aus, dass wir uns nicht verwundern, wenn von da und dort recht pessimistische Berichte kommen. Denn gewiss: die Wirtschaft hat eine der schwersten Krisen durchzumachen, die wir seit Jahren erlebt haben, und es wird nicht ohne starke Erschütterungen abgehen. Aber das ist ebenso gewiss: dass die Wirtschaft die Krisis überwinden muss. Diese Einsicht ist bestimmend für uns. Wir brauchen jetzt einen starken Willen zum Durchhalten, gute Nerven, Augen, die klar sehen. Wirtschaftlich ausgedrückt: Für uns alle gilt es jetzt aktiv einzugreifen in den Abwehrkampf gegen die Krisis.

Damit will gesagt sein, dass namentlich auch jeder Fabrikationsbetrieb den Erfordernissen der wirtschaftlichen Tatsachen Rechnung zu tragen habe, dass für die Geschäftspolitik die Idee des Fortschrittes massgebend sein müsse, für den Einkauf, die Fabrikation und den Verkauf. Schöne Gewohnheiten, bequeme Traditionen müssen in so schweren Krisenzeiten aus der Praxis verschwinden. Jetzt braucht es

initiativen, praktischen Geist. Starker Gemeinschaftssinn ist notwendig und auch Vertrauen.

Der Gedankengang führt den fortschrittlichen Geschäftsmann notwendigerweise auch zur Schweizer Mustermesse. Daran darf heute besonders erinnert werden, dass unsere Mustermesse in Basel in schwerster Notzeit (im Jahre 1916) gegründet wurde und gleich von Anfang an eine wichtige wirtschaftliche Mission für unser Land zu erfüllen hatte. Sie hat seither für die wirtschaftliche und kulturelle Förderung der Schweiz Grosses geleistet. Die Messe 1931 wird ein Masstab für die Stärke der Position und Widerstandskraft unserer Volkswirtschaft sein. Mögen also unsere schweizerischen Industrien und Gewerbe in hervorragender Weise auf dem modernen Markte schweizerischer Produktionsleistungen vertreten sein, wohin Tag um Tag Zehntausende von geschäftlich Interessierten kommen, um die Fortschritte in dieser und jener Branche zu sehen, um Geschäfte anzubahnen und Aufträge zu erteilen.

Das Bad für die Kleinwohnung*)

Von Anton Weber, amtsführendem Stadtrat für das Wohnungswesen (Wien)

Die Wohnungsreformer und Hygieniker sind längst darin einig, dass in keiner Wohnung eine Bademöglichkeit fehlen soll. Die Erfüllung dieser eminenten Kulturforderung blieb aber den meisten Menschen bisher versagt, weil der für das Bad erforderliche Raum, die Anschaffungskosten der Badeeinrichtung und der Betrieb verhältnismässig kostspielig, ja für die überwiegende Mehrzahl aller Mieter überhaupt unerschwinglich waren und sind. Wer in einer Wohnung, in der bei der Erbauung des Hauses auf eine Badeeinrichtung keinerlei Rücksicht genommen wurde, dennoch auf ein Bad nicht verzichten will, ist genötigt, sich eine transportable Wanne anzuschaffen. Diese Bademöglichkeit ist aber aus vielen Gründen kein Ideal.

Vom wirtschaftlichen, praktischen und hygienischen Standpunkt aus ist das Duschbad das billigste und beste. Es ist jederzeit sofort benützbar; es ist weder nötig, dass man sich in seinem eigenen Schmutzwasser badet, noch dass sich andere Personen darin «reinigen». Es ist im Gebrauch äusserst sparsam; denn für ein ordentliches Duschbad sind nicht mehr als 15 bis 20 Liter Wasser erforderlich. Aber trotz dieser Vorteile wird auch das Duschbad in den Neubauten,

die vorwiegend Kleinwohnungen enthalten, nur sehr spärlich vorgesehen, und zwar hauptsächlich deshalb, weil bei den Baukosten einer Kleinwohnung auch der Einbau eines Duschbades eine Rolle spielt. Jeder Kubikmeter umbauter Raum kostet Geld, und da der Bauherr beim Ersparen bis an die Grenze des Möglichen geht, wird der Raum für das Bad gestrichen. Hierbei spielt noch die Erwägung mit, dass nicht alle Mieter ein Bad wollen, ja, wie die Erfahrung lehrt, selbst wenn es vorhanden ist, auch gar nicht benützen. Daher wird auch der nachträgliche Einbau einer Bademöglichkeit in den Klein- und Mittelwohnungen zumeist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Wien hat bei der Durchführung ihres grossen, 65 000 Wohnungen umfassenden Wohnbauprogrammes das Badeproblem bisher so zu lösen versucht, dass sie für alle jene Wohnungen, die mit keiner eigenen Badegelegenheit versehen sind, eine zentrale Wannen- und Brausebäder-Anlage für das ganze Haus einbaute. Die Bäder können von den Mietern der Wohnhausanlage gegen Ersatz der Selbstkosten benützt werden. Das ist gewiss ein grosser Fortschritt, aber noch keine ideale Lösung. Wie die Erfahrung lehrt, werden diese Bäder trotz ihrer Billigkeit nicht ausgenützt. Soweit es sich um die Erziehung zum Baden han-

*) Aus «Wohnen und Bauen», Zeitschrift des Internat. Verbandes für Wohnungswesen, September-Oktober-Heft, 1930.