

# Arbeiter- und Mieterqualität sind nicht identisch

Autor(en): **C.Kr.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 6

PDF erstellt am: **20.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102190>

## **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.

den müsse, und die Kündigung erfolgte dann auch am 1. September 1949. F. hatte sich deswegen bereits im Mai schon um eine andere Wohnung bemüht und trat im August der Bau- und Mietergenossenschaft Luzern bei, die ihm auf den März 1950 eine Wohnung in neu zu erstellenden Bauten in Aussicht stellte. Doch konnte mit der Erstellung der Baute nicht wie vorgesehen begonnen werden. Eine andere Baugenossenschaft (Grünau) sicherte dann dem Mieter auf den 15. September 1950 eine Wohnung zu. Aus diesen Gründen ersuchte F. im Januar 1950 das Kontrollbüro der Stadt Luzern um einen Aufschub des Umzugstermins, und dieses setzte die Hauseigentümerin davon in Kenntnis, daß dies allenfalls nötig sein werde. Doch widersetzte sich die Eigentümerin dem Begehren, weil es dem Mieter möglich gewesen wäre, eine andere Wohnung zu finden. Er habe auch bereits eine solche gemietet gehabt, sei dann aber vom Vertrag wieder zurückgetreten. Die Vermieterin dagegen sei darauf angewiesen, die betreffende Wohnung auf den gekündigten Zeitpunkt beziehen zu können. Indessen hat das Kontrollbüro dem Mieter den verlangten Aufschub bewilligt (bis längstens 15. September 1950), was die Hausbesitzerin B. zu einem staatsrechtlichen Rekurs an das *Bundesgericht* veranlaßte, weil dies willkürlich sei und die Eigentumsgarantie verletze. Auch seien die Voraussetzungen der Art. 4 und 5 des Bundesratsbeschlusses über den Aufschub von Umzugsterminen vom 28. Januar 1944 (BAU) nicht erfüllt. Der Rekurs ist abgewiesen worden.

Auf Grund der Akten und des kantonalen Verfahrens durfte die vorinstanzliche Behörde ohne Willkür annehmen,

daß die Voraussetzungen der Art. 4 und 5 BAU erfüllt seien, das heißt, der Mieter habe trotz eifrigen Bemühungen keine Wohnung finden können und die Gemeinde habe ihm auch keine Notwohnung oder keine beschlagnahmte Wohnung zur Verfügung stellen können, und daß daher der Aufschub zur Vermeidung von Obdachlosigkeit unumgänglich gewesen sei. Das trifft hier entgegen den Behauptungen der Hauseigentümerin aber zu. Als dem Mieter die Kündigung in Aussicht gestellt wurde, bemühte er sich um eine andere Wohnung. Er durfte auf Grund der Zusicherungen der Organe der Bau- und Mietergenossenschaft davon ausgehen, daß er im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses die ihm zugesicherte Unterkunft werde beziehen können. Es war nun nicht seine Schuld, wenn sich diese Erwartung zerschlug und wenn deswegen die inzwischen verflossene Zeit für das Suchen einer andern Wohnung verloren ging. Auch die Behauptung der Rekurrentin, der Mieter sei von einem bereits abgeschlossenen Mietvertrag zurückgetreten, erwies sich als unrichtig. Dagegen ist unbestritten, daß ihm nun eine andere Baugenossenschaft eine Wohnung auf Mitte September zur Verfügung stellt. Daß der Mieter zu jener Zeit eine andere Wohnung hätte finden können, ist nicht dargetan noch daß er damit rechnen durfte, die Wohnungsmarktlage werde sich vor Mitte März 1950 bessern. Darum war er befugt, auf die Offerte der andern Baugenossenschaft einzugehen, obwohl diese ihm eine Wohnung erst auf Mitte September 1950 in Aussicht stellen konnte. Die Eigentumsgarantie aber kann gegenüber den aus dem BAU sich für den Vermieter ergebenden Beschränkungen seines Eigentums nicht angerufen werden. *cave.*

## Arbeiter- und Mieterqualität sind nicht identisch

Die Mieterschutzkommission der Gemeinde Riedern (Kanton Glarus) hatte die Kündigung einer Vermieterin, der Neuen Weberei AG. Riedern, auf Einsprache eines Mieters St. hin, als unzulässig erklärt, doch entschied der Regierungsrat des Kantons Glarus, die Kündigung sei gerechtfertigt gewesen.

Der Mieter war Arbeiter der Neuen Weberei gewesen, die ihm eine Wohnung vermietet hatte. Nachdem er im Frühjahr 1949, ohne zu kündigen, die Stelle verlassen hatte, kündigte ihm die Vermieterin das Mietsverhältnis auf den 31. Mai 1949, der Regierungsrat erstreckte dann den Vertrag auf den 31. August 1949, erklärte indessen, dem Mieter müsse bewußt sein, daß mit dem Arbeitsverhältnis auch das Mietsverhältnis dahinfalle. Hiegegen aber erklärte der Arbeiter St. beim *Bundesgericht*, gestützt auf Art. 4 der Bundesverfassung, wegen Willkür staatsrechtlichen Rekurs, der am 5. September 1949 *geschützt* worden ist.

Der Rekurrent hatte insbesondere geltend gemacht, daß er mit seiner großen Familie obdachlos würde, während die Neue Weberei über zwei leerstehende Wohnungen verfüge und eine dritte fremden Saisonarbeitern überlassen habe. Die Regierung aber nahm an, die Vermieterin benötige die vermieteten Wohnräume für andere Arbeiter, weshalb die Vorschrift des Art. 5 lit. a und b des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot (BMW) zweifellos erfüllt seien, wonach eine Kündigung gerechtfertigt sei, wenn das Verhalten des Mieters zu berechtigten Klagen Anlaß gebe. Das treffe hier zu, weil der Rekurrent ohne Kündigung der Arbeit ferngeblieben sei. Die Vermieterin be-

streitete, leerstehende Wohnungen zu haben, die Fremdarbeiter seien im Pferdestall auf Pritschen und Stroh untergebracht, diese Unterkunft stehe auch dem Rekurrenten zur Verfügung. (Ist das der neueste Glarner soziale Mieterschutz? D. B.)

Die staatsrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hingegen ging davon aus, daß falls die Kündigungsgründe der lit. a und b des Art. 5 BMW nicht zutreffend seien, jene von Art. 4 zu überprüfen seien, das heißt, daß dann das beidseitige Interesse gegeneinander abzuwägen sei. Das hat der Regierungsrat im Gegensatz zur Mieterschutzkommission ganz offenbar nicht getan, indem er von der unhaltbaren Meinung ausging, die Gründe des Art. 5 BMW seien vorliegend, die Kündigung gerechtfertigt. Der angefochtene Entscheid läßt nämlich nicht erkennen, auf Grund welcher Bestimmung des BMW der Regierungsrat die Kündigung als gerechtfertigt ansah. Jene des Art. 5 lit. a und b treffen aber ganz klarerweise nicht zu. Die dort erwähnten Klagen betreffen lediglich ein *Verhalten des Mieters* in dieser, seiner Eigenschaft, nicht aber etwa auch in seiner Eigenschaft als Dienstnehmer des Vermieters. Das ist scharf abzugrenzen. Der Umstand, daß im vorliegenden Fall der Mieter die Arbeit des Vermieters ohne Kündigung verließ, betrifft aber nur sein Verhalten der Dienstnehmer. Daß er in seiner Eigenschaft als Mieter zu berechtigten Klagen Anlaß gegeben hätte, wird gar nicht behauptet. Darum hat die Vorinstanz die Abwägung der gegenseitigen Interessen im Sinne von Art. 4 BMW nachzuholen, ihr angefochtener Entscheid aber war als unhaltbar und willkürlich aufzuheben. *Dr. C. Kr.*